



All'interno

- Un anno fa la lettera di Prodi per la tassazione separata degli affitti
- Appello al Parlamento e al Governo contro il Catasto patrimoniale
- Iscrizioni al Registro amministratori Confedilizia
- Piscina in condominio, è colma di regole
- Catasto ai Comuni, a che gioco si gioca?
- Manovra a tenaglia sulla casa
- "Albergo diffuso", quale normativa?
- Si dice Catasto patrimoniale, si legge esproprio (dietro, c'è una carica ideologica antiproprietaria)
- Condominio in Europa, sulla soggettività siamo isolati
- "L'edilizia popolare ha fallito, qualcuno lo dica a Di Pietro"
- Vincolo, solo facciata o intero immobile?
- Coda dei cani, tagliarla ora si può
- Prima rata Ici, istruzioni per l'uso

LE RISORSE PER LE SIIQ SI SONO TROVATE

(non si trovano – chissà perché... – solo per la proprietà diffusa)

Le Siiq (le nuove società immobiliari istituite da questo Governo – cfr. *Cn* genn. '07) non sono ancora partite ed è quindi difficile fare previsioni sulla loro efficacia. Quel che è certo è che se la proprietà diffusa potesse contare sulle enormi agevolazioni fiscali che sono state previste per queste nuove società (superate, in questi privilegi, solo dai fondi immobiliari), potrebbe ottenere risultati di certo superiori per risolvere i problemi legati al mercato degli affitti.

Ci meraviglia il fatto che il Governo abbia trovato le risorse per le Siiq (che, appena istituite, hanno immediatamente determinato corsi di borsa più favorevoli per le immobiliari del grande capitale e del mondo cooperativo) e non trovi i mezzi per introdurre la cedolare secca sugli affitti per la generalità dei proprietari-locatori, una misura che sarebbe di certo capace di autofinanziarsi in gran parte, grazie all'emersione del sommerso (presente, come ovunque, anche nel settore immobiliare) che un regime fiscale più favorevole inevitabilmente determinerebbe.

Un provvedimento che introducesse, per la proprietà diffusa, la tassazione separata dei redditi da locazione, avrebbe poi quale ulteriore conseguenza quella di un ampliamento dell'offerta di immobili in affitto; ciò che condurrebbe all'ulteriore vantaggio di garantire quella mobilità dei lavoratori sul territorio che un mercato delle locazioni asfittico – come è quello attuale, per l'eccessiva pressione fiscale gravante sullo stesso – non è in grado di assicurare.

Un altro vantaggio ancora – ma la voglia di costruire, in Italia, è sempre grande... – sarebbe quello di non impiegare nuove risorse (con ulteriore spreco di territorio e sottrazione di terra all'agricoltura) in alloggi di edilizia economica e popolare, prima che gli enti gestori sappiano garantire che gli stessi non finiscano in gran parte in mano a prepotenti, occupanti abusivi o comunque senza titolo oltre che a morosi professionali.

Il Presidente incontra Rutelli e Mastella

Il Presidente confederale ha incontrato, sui problemi del momento interessanti la Confederazione, il Vicepremier Rutelli e il Ministro della Giustizia Mastella. È pure stato ricevuto al Ministero dell'Economia, unitamente al Segretario generale, dal Sottosegretario Lettieri. A Palazzo Chigi, Sforza Fogliani – che era accompagnato dal Segretario generale – ha incontrato il cons. Filippo Patroni Griffi, Capo del Dipartimento Affari giuridici e legislativi della Presidenza del Consiglio. Nella sede del Consiglio superiore di giustizia tributaria, il Presidente ha avuto un approfondito scambio di idee con il cons. Gatti. È poi intervenuto alla Tavola rotonda "Fondazioni: una marcia in più per il Paese", alla presentazione del libro "Iran. Stato del terrore" del politologo americano M. Leeden e al Convegno Igi "Pro e contro. Una ricerca sempre più difficile: il giudice competente". All'Università Lateranense, il Presidente ha assistito al Convegno dell'Istituto Acton "La Centesimus annus e i Fondamenti della Società Libera". All'Associazione nazionale Banche popo-



Due istantanee sul Convegno delle politiche abitative organizzato dalla Confedilizia di Treviso in collaborazione con la locale Ance. Sopra, il Presidente confederale durante il suo intervento, che ha concluso il riuscito Convegno. Visibile anche il Vicepresidente nazionale comm. Michele Vigne e il Presidente della locale Associazione ing. Agostino Rossi.

Sotto, un aspetto del folto pubblico che ha assistito al Convegno

lari ha invece partecipato alla presentazione delle previsioni elaborate dall'organizzazione relativamente ai "Conti annuali delle Banche popolari e Sistema bancario" nonché all'Incontro (sui problemi di interscambio e di investimento) con una delegazione della Repubblica del Sudafrica guidata dal Vice Ministro dei Lavori Pubblici N.M. Kganyago.

A Torino, il Presidente confederale ha concluso i lavori – aperti dal Presidente della Federazione Piemonte-Valle d'Aosta della Confedilizia, Amerio, che ha organizzato il Convegno – dell'Incontro sul condominio alla luce degli ordinamenti di Stati dell'Europa nonché degli Stati Uniti e del Regno Unito. A Milano ha assistito all'Incontro dell'Istituto Bruno Leoni sul tema "L'arte della fuga. La musica colta può sopravvivere senza mecenatismo?" e a Piacenza è intervenuto al Convegno sulla nuova tassazione degli immobili organizzato dall'Università cattolica in collaborazione con la Confedilizia e con la rivista "Consulente immobiliare".

La Confedilizia al "Tavolo" sulle politiche abitative

La Confedilizia ha partecipato – con l'avv. Gagliani Caputo – ai lavori del "Tavolo" sulle politiche abitative istituito in attuazione della legge sfratti n. 9/07, formulando proposte, alcune delle quali sono state inserite nel documento redatto a conclusione dei lavori. Tra queste, quella dell'innalzamento dal 30 al 50% della deduzione Irpef per i contratti di locazione agevolati, quella di ridurre le imposte sulla compravendita della prima casa e quella di favorire il recupero dei centri storici.

Il Presidente confederale nel Direttivo della Proprietà Fondiaria

Il Presidente confederale è stato riconfermato, all'unanimità, componente il Consiglio direttivo della Federazione Nazionale della Proprietà Fondiaria, per il triennio 2007/2009.

Il Presidente ha espresso il proprio ringraziamento al Presidente della Fondiaria dott. Ugo Dozzio Cagnoni, sottolineando i rapporti di proficua collaborazione che intercorrono tra le due Organizzazioni.

Confedilizia notizie sul sito confederale

Confedilizia notizie è disponibile per i soci (e per tutti gli abilitati con password personale) sul sito Internet confederale subito dopo essere stato licenziato in tipografia per la stampa (la data è indicata, in ogni numero di *Cn*, nel "gerenziario"). In sostanza, è in linea di massima leggibile – in questa forma – ai primi di ogni mese.

Consultare *Cn* sul sito è un modo per rimediare agli intollerabili – e sempre più ripetuti – ritardi delle Poste italiane nel recapito ai lettori della copia cartacea.

Etichette

Ci scusiamo con i lettori (che si sono fatti vivi con noi) per le etichette "incollate" sul nostro notiziario, come da nuove disposizioni delle Poste italiane (di cui abbiamo già riferito su *Cn* settembre '06).

Per ora – comunque – riusciamo a sopperire evitando l'inconveniente.

Legge stratti, impugnata alla Consulta

La Regione Lombardia ha impugnato avanti la Corte costituzionale la legge sugli sfratti (n. 9/07), ritenuta non rispettosa delle competenze regionali in materia di edilizia economica e popolare.

9 maggio, Giornata vittime terrorismo

Con legge dello Stato 4.5.'07 n. 56, il 9 maggio – anniversario dell'uccisione di Aldo Moro – è stato proclamato "Giorno della memoria" al fine di "ricordare tutte le vittime del terrorismo, interno ed internazionale, e delle stragi di tale matrice".

Tamburini presidente Istituto Nomisma

Il prof. Gualtiero Tamburini, presidente di Assoimmobiliare (l'associazione degli industriali del mattone, infatti aderente a Confindustria) è il nuovo presidente dell'Istituto di ricerca Nomisma, fondato da Romano Prodi e Nerio Nesi.

Auguri di "buon lavoro" nel nuovo, delicato impegno.

Stefanelli nuovo Presidente ingegneri

Dal 13 aprile l'ing. Paolo Stefanelli, di Lecce, è il nuovo Presidente del Consiglio nazionale degli ingegneri. Vicepresidente vicario, ing. Pietro De Felice, di Napoli. Vicepresidente aggiunto, ing. Giovanni Rolando, di Imperia.

Congratulazioni e auguri dalla Confedilizia.

Coordinamento legali, all'8 settembre

Il Coordinamento dei legali della Confedilizia terrà il suo annuale Convegno di Piacenza, l'8 settembre.

I temi (in materia locatizia e condominiale) sono stati pubblicati sull'ultimo numero di *Cn*. Sono scaricabili anche dal sito confederale.

Tar Bologna, Confedilizia vince

In occasione delle elezioni politiche dell'anno scorso, la Confedilizia aveva presentato domanda per affiggere manifesti di propaganda elettorale senza peraltro indicare quale partito o candidato intendesse appoggiare (la scelta sarebbe infatti dipesa dall'esame dei programmi). Ma il Comune di Bologna respinse per questo la domanda e non assegnò alcuno spazio alla Confedilizia. Di qui il ricorso al Tar di Bologna, che – con sentenza 27.4.'07 – ha ora dato ragione all'organizzazione della proprietà immobiliare. "In mancanza di una norma di legge o di regolamento concernente la materia – hanno detto i giudici – non può un Comune limitare la partecipazione (alla propaganda elettorale) sulla base del criterio della mancata indicazione dello schieramento politico, dei gruppi o dei candidati, a favore dei quali si intende svolgere attività elettorale indiretta".

"Il Tar ha fatto giustizia, e l'ha fatta tempestivamente", è stato il lapidario commento del Presidente confederale, che ha aggiunto: "C'è solo da meravigliarsi che certe cose possano ancora succedere, e siano succedute".

Cn rivisitata (e crescente)

Corrispondendo a numerose richieste di affezionati lettori, il nostro notiziario viene da questo numero rivisitato nella veste grafica, al fine di facilitarne la lettura. Segnalazioni ed osservazioni al proposito giungeranno gradite. Com'è noto, già dal novembre scorso *Cn* ha una veste grafica diversa dalla precedente.

Rispondendo al nostro questionario, alcuni lettori ci hanno formulato altre proposte di modifica. Sono allo studio, ma se non le realizziamo (e non le abbiamo realizzate) è per motivi tecnici. Ci scusiamo con i lettori interessati.

Intanto, il numero delle copie che stampiamo è continuamente crescente. La nostra Confederazione può oggi vantare di avere un giornale che da tre lustri ha saputo accreditarsi come uno dei più interessanti e diffusi fra quelli di categoria.

ECCEZIONE COSTITUZIONALITÀ

Contratti non registrati

Il Tribunale di Torino ha sollevato questione di legittimità costituzionale – in relazione all'art. 24 della Costituzione – dell'art. 1, comma 346 legge n. 311/04 (cd. "legge finanziaria") che stabilisce che "i contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati".

Per un'interpretazione di quest'ultima norma, e dei suoi effetti, cfr. Sforza Fogliani-Maglia, *Il Codice delle locazioni*, ed. 2007, pagg. 1086-8.

Aree fabbricabili, nuova ordinanza di incostituzionalità

Nuova ordinanza di incostituzionalità della normativa Ici per le aree fabbricabili, dopo quella della Commissione tributaria provinciale di Piacenza della quale abbiamo già dato notizia (*Cn* aprile '07). Questa volta, a sollevare la questione è stata la Commissione tributaria regionale del Lazio.

Intanto, il testo della prima è stato integralmente pubblicato dal *Bollettino tributario* (n. 8/07), con nota adesiva.

I proprietari giudichino ...

L'intervento

Il veto di Confedilizia

Sul *Sole-24 Ore* del 17 maggio è riportato il resoconto dei lavori del tavolo di concertazione previsto dalla legge n.9/2007, giunti a conclusione; vi si legge che la proprietà edilizia avrebbe messo il veto alla proposta,

avanzata dai sindacati, relativa all'utilizzazione dei depositi cauzionali dei conduttori per ridurre il disagio abitativo. In realtà tale "veto" è stato posto da Confedilizia, mentre si sono espresse favorevolmente le altre associazioni della

proprietà immobiliare (Arpe-Federproprietà, Asppi, Confappi, Uppi).

Michele Paziienza

Coordinamento Unitario della proprietà immobiliare Arpe-Federproprietà-Asppi-Confappi-Uppi

(da *24ore* 23.5.'07)

Le risposte

Quali interventi...

Ringraziamo l'on. Michele Paziienza, presidente dell'Associazione romana proprietari di casa, (si veda «*Il Sole-24 Ore*» di ieri) di aver segnalato che Confedilizia è contraria all'incameramento in sede centrale dei depositi cauzionali, contrariamente alla sua Associazione (che è favorevole, anche, «al mantenimento delle Commissioni prefettizie sugli sfratti a titolo permanente», a una «espressione di congruità del canone di

locazione da parte rispettivamente di una delle organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dell'inquilinato», nonché a un «sistema di verifiche periodiche per ciascun edificio»).

Alessandra Egidi

Ufficio Stampa Confedilizia

...per la casa

Abbiamo letto la lettera di Michele Paziienza sul *Sole-24 Ore* di ieri. Segnaliamo che l'Appc – presente al tavolo per le politiche abitative del ministero delle Infrastrutture

in rappresentanza dei piccoli proprietari di casa – ha espresso e conferma la propria più ferma contrarietà a una proposta che tutto sarebbe tranne che di tutela dei piccoli proprietari. Ai blocchi degli sfratti, al continuo aumento delle tasse sulla casa, vogliamo ora aggiungere l'esproprio di somme a disposizione dei locatori? L'Appc non accetta e non accetterà mai una misura di tal genere.

Leandro Gatto

Segretario generale Appc Associazione piccoli proprietari case

(da *24ore* 24.5.'07)

Anche Unioncasa ha precisato a *24ore* di essere contraria all'utilizzazione nel modo descritto dei depositi cauzionali, come da proposta dei sindacati inquilini. Nella propria lettera (pubblicata solo parzialmente), Confedilizia aveva già rettificato quanto dall'on. Paziienza pubblicato, precisando la esatta posizione di Appc e Unioncasa

Confedilizia: un anno fa la lettera di Prodi per la tassazione separata degli affitti

È di un anno fa la lettera di Prodi per una tassazione separata dei redditi da locazione. È datata infatti 5 aprile 2006 la lettera con cui l'attuale Presidente del Consiglio comunicava alla Confedilizia – in qualità di candidato Premier – l'intenzione di procedere alla "introduzione di un'aliquota fissa non cumulabile per i redditi da affitto" che, affiancata alla detraibilità dei canoni in favore degli inquilini, avrebbe consentito di "promuovere l'evoluzione migliore del mercato degli affitti". "Quello che abbiamo in mente – scriveva un anno fa Romano Prodi – e che riteniamo possa promuovere l'evoluzione migliore del mercato degli affitti, è di operare nella direzione della trasparenza e dell'equità al fine di costituire, con opportune leve fiscali, un interesse convergente e un conseguente reciproco vantaggio sia per i locatori, in virtù dell'introduzione di un'aliquota fissa non cumulabile per i redditi da affitto, sia per i locatori mediante la detraibilità di una quota dell'affitto".

A ricordarlo – a un anno, come detto, dalla lettera di Prodi – è stata la nostra Organizzazione, che da sempre propone la sostituzione dell'attuale sistema di tassazione dei redditi da locazione – che prevede che il canone percepito sia incluso nel reddito complessivo del proprietario e tassato secondo le aliquote progressive Irpef – con la previsione di un'imposta secca (proposta ripresa mesi fa dal Vicepremier Rutelli con l'aggiunta che l'imposta avrebbe dovuto essere "molto bassa"), capace di garantire l'ampliamento del mercato della locazione, anche attraverso l'emersione del sommerso, ed il conseguente abbassamento del livello dei canoni.

Il testo integrale della lettera può essere scaricato dal sito Internet della Confederazione (www.confedilizia.it).

Tecnoborsa, concluso il 3° corso di formazione sulla valutazione immobiliare

Tecnoborsa, in cooperazione con il Dipartimento Itaca dell'Università *La Sapienza* di Roma, ha organizzato, nel mese di aprile, il terzo corso di formazione dedicato al tema "Valutazione immobiliare: criteri e principi applicativi", al quale ha dato il proprio patrocinio la Confedilizia.

Il corso ha fornito ai partecipanti una sintetica panoramica della normativa applicabile nel mercato immobiliare, illustrando e sviluppando il percorso scientifico e metodologico richiamato nel Codice delle valutazioni immobiliari (pubblicazione alla quale la Confedilizia ha fattivamente contribuito).

Nell'ambito del corso, il dott. Nucera, della Sede centrale, ha tenuto una lezione sulle tutele previste dal d.lgs. n. 122/05 in favore degli acquirenti degli immobili da costruire.

Nel mese di giugno – in considerazione dell'alta partecipazione ottenuta nelle tre edizioni svoltesi – l'iniziativa sarà replicata.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

La decadenza dall'assegnazione dell'alloggio va adeguatamente motivata

“Ai fini della decadenza dall'assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica l'accertamento della eventuale insussistenza dell'elemento oggettivo costituito dalla mancanza di stabile abitazione dell'assegnatario, in quanto diretto a privare l'interessato della fruizione di un bene essenziale, deve essere condotto dall'Amministrazione con estrema attenzione ed assoluto rigore sotto il profilo probatorio e deve essere altresì supportato da una adeguata e puntuale motivazione (con la necessaria attestazione di fatti materiali precisi e circostanziati e con l'indicazione dei relativi riscontri) dovendo per lo meno raggiungere una soglia minima di specificità e di dettaglio, proprio in relazione alla circostanze oggettive indicate dall'interessato in sede di controdeduzioni e non potendo, invece l'accertamento risolversi nella mera enunciazione di un giudizio sintetico ed apodittico”.

Lo ha stabilito il Tar della Toscana con sentenza n. 4700 del 27.10.'06.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Niente ritenuta se amministratore è una società

Sui corrispettivi erogati dal condominio a società di persone o di capitali, nominate amministratori con rappresentanza del condominio, non deve essere effettuata la ritenuta d'acconto.

È la risposta fornita ad uno specifico quesito dall'Agenzia delle entrate, con Risoluzione 15.5.'07, n. 99/E.

Per tale fattispecie non trova infatti applicazione né l'obbligo di ritenuta previsto per i redditi di lavoro autonomo (atteso che i redditi conseguiti dalle predette società sono considerati redditi di impresa da qualsiasi fonte provengano) né il nuovo obbligo previsto per i contratti d'appalto di opere servizi (e non, quindi, per i rapporti di mandato).



ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Finzi sulle liberalizzazioni

Il Presidente di Assoutenti, Finzi, ha espresso la posizione dell'Associazione sui recenti provvedimenti in materia di liberalizzazioni. Dopo aver dato atto al Governo di aver “dato una svolta nella collocazione del consumatore al centro del mercato”, Finzi ha detto di aspettarsi ora “che vengano affrontati i temi dei servizi pubblici locali” e che venga svolto “un approfondimento sul sistema ferroviario”.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Moja confermato Presidente

Il Consiglio direttivo di Assotrusters ha rieletto l'avv. Andrea Moja a Presidente dell'organizzazione. Vicepresidente è stato eletto l'avv. Giuseppe Accordinò.

Dopo aver ringraziato i consiglieri, l'avv. Moja ha illustrato le linee programmatiche per il prossimo triennio.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assemblea annuale della Confcasalinghe

Durante l'assemblea annuale della Confcasalinghe, svoltasi a Roma sotto la presidenza del presidente dott.ssa Luigia Macrì, è emerso un sostanziale plauso alle modifiche fino a questo momento apportate all'originaria disciplina dell'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici, istituita con legge del 1999 (vedasi tabella sottostante).

Adesso, il Parlamento – che si accinge ad esaminare i vari disegni di legge presentati sull'argomento (cfr. Cn sett. '06) – non si dovrebbe limitare a prendere atto delle modifiche anzidette, ma dovrebbe mutare sostanzialmente l'assicurazione in questione, trasformandola da obbligatoria in facoltativa, per evitare che questa venga vissuta dalle casalinghe come un balzello. Nel contempo, dovrebbe essere ampliata la categoria dei soggetti che possono iscriversi all'assicurazione stessa, eliminando il tetto dell'età massima dell'assicurabile (ad oggi fissato in 65 anni) e prevedendo la facoltà di iscrizione – a premio ridotto – anche per coloro che svolgono l'attività casalinga *a latere* delle attività lavorative e professionali esercitate, e cioè la casalinga o il casalingo “a singhiozzo” o del solo fine settimana.

TABELLA: MODIFICHE GIÀ APPROVATE

Istituto come disciplinato originariamente dalla legge 493/99	Istituto come in seguito modificato
Grado di inabilità permanente necessario per avere la rendita: 33%	Grado di inabilità permanente necessario per avere la rendita: 27%
Escluso risarcimento in caso di morte	In caso di morte dell'assicurato, introdotto il risarcimento a favore dei superstiti e la corresponsione dell'assegno funerario



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Agenti immobiliari, normativa Ue

Il Presidente Fiaip Franco Arosio – dopo l'accreditamento dell'organizzazione al Parlamento europeo – cerca di raccogliere a livello europeo (tra le altre 17 organizzazioni analoghe) un sufficiente consenso per costruire una normativa comunitaria di disciplina e standardizzazione della professione. “Si tratta di concordare un percorso comune di formazione tecnica e norme deontologiche condivise”, ha spiegato Arosio.

In concreto, il dibattito in corso ruota attorno a un documento preparatorio, etichettato come Cen Btt180F, che, un aggiustamento dopo l'altro, potrebbe diventare una proposta direttiva comunitaria. Nella stesura del documento si confrontano due indirizzi diversi, britannico e francese. Il primo, condiviso dalla Fiaip, attribuisce all'associazione di categoria il riconoscimento dei requisiti, soprattutto dei crediti formativi, per l'esercizio dell'attività. L'impostazione francese si caratterizza per il notevole rigore vincolistico, in particolare riguardo all'obbligo per gli “agent immobiliers” di dotarsi di una garanzia cauzionale di terzi con importo variabile da 50 mila a 110 mila euro, a tutela dei fondi affidati loro in fase di transazione tra acquirenti e venditori.

E proprio questo piace alla Commissione di Bruxelles, mentre dalla Fiaip viene considerato poco congruente con l'effettiva pratica professionale degli agenti immobiliari italiani. I quali, in ambito Ue, con 55 mila attivi, sono la componente nazionale più consistente. “In Francia in molti casi la professione si identifica con la promozione della finanza immobiliare, il che non accade in Italia”, ha sostenuto Arosio. Comunque, è precisa volontà della Fiaip di trovare più punti di convergenza possibile con i partner europei, perché questa è la strada per arrivare a una disciplina comune. E a un contestuale riconoscimento professionale che affermi principi di tutela sovraordinati a quelli in smantellamento a Roma. “Per carità, la liberalizzazione di Bersani noi la condividiamo”, ha detto con tono conciliante Arosio, “ma la cancellazione del ruolo dalle camere di commercio, così come configurata oggi, di fatto si traduce nel blocco dell'attività di agente immobiliare e soprattutto vanifica un essenziale strumento di tutela di assistenza professionale a favore dei consumatori”. E a Bruxelles i consumatori sono una razza ad alta protezione.

ASPESI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
SOCIETÀ IMMOBILIARI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)



ITALIA OGGI ha dedicato un'intera pagina (sopra) al Presidente di Aspesi avv. Federico Oriana



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA

(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Entro il 30 giugno, dichiarazione dei fabbricati che hanno perso i requisiti della ruralità

L'Agenzia del Territorio ha stabilito le modalità tecniche e operative in merito alle nuove modalità di accertamento in Catasto, dei fabbricati che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali, ovvero non dichiarati, confermando le precedenti istruzioni.

I fabbricati per i quali sono venuti meno i requisiti per il riconoscimento di ruralità, devono essere dichiarati, dai titolari di diritti reali, al Catasto edilizio urbano - come già riferito (Cn maggio) - entro il 30 giugno 2007: in tal caso non si applicano le sanzioni previste dall'art. 28 del r.d-l 652/59 - L. 1249/59.

Ruralità, niente certificazione Agenzia

Molti Comuni richiedono ai contribuenti, ai fini dell'esclusione dal pagamento dell'Ici dei fabbricati rurali, una certificazione dell'Agenzia delle entrate. Ma con Risoluzione 111/E del 22.5.'07 la stessa ha confermato che le condizioni di ruralità non sono soggette ad alcuna attestazione preventiva. I requisiti di ruralità previsti dall'art. 9, commi 3 e 3-bis, D.L. 537/93 come convertito, fanno riferimento solo alla natura e alla destinazione del fabbricato e debbono, in caso, essere valutati in sede d'accertamento.

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Colf: entro il 10 luglio il versamento dei contributi Inps

Scade martedì 10.7.'07 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al secondo trimestre 2007. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

Retribuzione oraria effettiva	Contributo orario con CUAF	Contributo orario senza CUAF *
Rapporti di lavoro di durata inferiore alle 24 ore settimanali:		
- Retribuzione oraria effettiva da € 0 a € 6,83	1,27 (0,30)	1,23 (0,30)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 6,83 fino a € 8,34	1,43 (0,34)	1,39 (0,34)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 8,34	1,75 (0,42)	1,70 (0,42)
Rapporto di lavoro oltre le 24 ore settimanali	0,92 (0,22)	0,90 (0,22)

* Il contributo senza la quota degli assegni familiari è dovuto quando il lavoratore è coniuge del datore di lavoro o è parente o affine entro il 3° grado e convive con il datore di lavoro

Per maggiori indicazioni circa la definizione di retribuzione oraria effettiva, cfr. Cn sett. '06.

Il 10 luglio è anche l'ultimo giorno per denunciare all'Inps l'assunzione del lavoratore domestico avvenuta tra l'1.4.'07 e il 30.6.'07.

Il datore di lavoro, quando assume un nuovo lavoratore domestico, deve effettuare una denuncia di assunzione anche all'Inail. Tale adempimento deve essere effettuato entro le ore 24 del giorno dell'assunzione (circa il computo del termine, cfr. Cn dic. '05). È necessario inviare la comunicazione di assunzione, il giorno antecedente l'assunzione stessa, anche al Centro per l'impiego (l'ex ufficio di collocamento) competente per territorio. Se si assume un lavoratore convivente si deve provvedere, entro le 48 ore, ad effettuare la comunicazione all'Autorità locale di pubblica sicurezza; in caso di assunzione di lavoratore extracomunitario si deve inviare - entro 5 giorni - contratto di soggiorno, compilato, su apposito modulo, allo Sportello unico per l'Immigrazione (costituito presso la Prefettura o presso la Direzione provinciale del lavoro, a seconda della città). In caso di interruzione del rapporto di lavoro, il versamento dei contributi deve essere effettuato entro 10 giorni dalla data di cessazione del servizio, comunicando contestualmente all'Inps - nell'apposito spazio previsto nello stesso bollettino di versamento - la data di cessazione anzidetta. Sempre in caso di cessazione del rapporto, si debbono fare le relative comunicazioni all'Inail, al Centro per l'Impiego, e, per i lavoratori extracomunitari, allo Sportello unico per l'Immigrazione.

L'Assindatcolf a Ballarò

Il Segretario nazionale di Assindatcolf, Benvenuto, ha partecipato alla puntata di Ballarò su (Rai3) dedicata alla famiglia italiana, facendo presente al *parterre* dei politici presenti che le famiglie italiane, per far fronte alle esigenze dei propri anziani, dei membri non autosufficienti e dei bambini, sono state costrette - anche a causa di interventi pubblici non soddisfacenti in termini di detrazioni di imposta - a dare vita ad un "welfare fai da te", assumendo un collaboratore familiare e sostenendone i relativi costi.

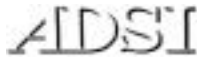
Estate 2007: quello che il datore di lavoro deve sapere

In occasione delle prossime vacanze estive, l'Assindatcolf segnala che sulla base dell'ultimo rinnovo del Contratto collettivo nazionale dei collaboratori familiari, qualsiasi collaboratore familiare convivente (quali colf, assistente alla persona, baby-sitter ecc.) ha adesso l'obbligo contrattuale di accompagnare - se richiestogli e dietro corresponsione di una diaria giornaliera - il proprio datore di lavoro o la persona cui è addetto, in soggiorni temporanei in altri Comuni o nelle residenze secondarie della famiglia. La diaria anzidetta non è dovuta nei casi in cui l'obbligo di accompagnamento in trasferta sia previsto nel contratto individuale.

Niente "doppio binario" per le vendite all'asta

La base imponibile ai fini della tassazione del trasferimento di un immobile abitativo in seguito ad aggiudicazione all'asta pubblica è sempre costituita dal prezzo di aggiudicazione. L'opzione per la tassazione sulla base del valore catastale del bene è infatti espressamente esclusa per tali fattispecie dalla normativa di riferimento.

È quanto ha affermato l'Agenzia delle entrate con la Risoluzione 17.5.'07, n. 102/E.



Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Imposta di registro ridotta anche per beni paesaggistici

L'abbattimento dell'imposta di registro dal 7 al 5% non spetta soltanto per il trasferimento di quei beni vincolati a causa delle loro caratteristiche storico/artistiche, i cosiddetti "beni culturali", di cui agli articoli 10 e seguenti del Codice dei beni culturali e del paesaggio, approvato con decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42: l'agevolazione va riconosciuta pure al trasferimento dei cosiddetti "beni paesaggistici" di cui si occupano gli articoli 134 e seguenti del medesimo Codice.

È quanto sottolinea, in risposta a una istanza di interpello, l'agenzia delle Entrate nella sua risoluzione n. 60/E. L'istanza riguardava il trasferimento di terreni agricoli e boschivi in un ambito di parchi, riserve naturali e aree protette.



ASSOCIAZIONE DEI BED & BREAKFAST E AFFITTACAMERE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

L'Anbba al Salone di Barcellona

L'Anbba ha partecipato - con il delegato della Sardegna, Gianluca Murgia - al Salone internazionale del turismo svoltosi a Barcellona alla fine di aprile.

In tale importante sede, è stata distribuita a tutti i visitatori la Guida Anbba 2007.



AGIAI

ASSOCIAZIONE GEOMETRI ITALIANI AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Iscrizioni Registro amministratori Confedilizia

Gli iscritti all'Agiai possono chiedere l'iscrizione al Registro nazionale amministratori della Confedilizia e ottenere il relativo diploma di appartenenza nonché usufruire dei servizi forniti dal Registro, tra i quali: avvalersi del servizio quesiti predisposto dalla Confedilizia, ottenendo le risposte anche via email, nonché del servizio di informazioni tramite sms; ricevere ogni mese *Confedilizia notizie*; ottenere, anche per familiari e/o collaboratori e a condizioni di favore, le prestazioni di cui alla copertura integrativa sanitaria assicurata dal Fimpe; partecipare alle iniziative del Centro Studi del Coram.

Gli iscritti all'Agiai che autorizzano l'inserimento del loro nome nell'elenco degli amministratori iscritti al Registro nazionale che figura sul sito della Confedilizia, vengono identificati sul sito stesso tramite un asterisco che richiama la dizione in calce "Socio Agiai, convenzionata Confedilizia".

Tutti gli amministratori Agiai interessati possono chiedere informazioni in merito alla loro Associazione o direttamente al Registro nazionale amministratori Confedilizia in Roma (al numero 06.6795489).

In 414 biblioteche di tutta Italia l'Einaudi pubblicato da Confedilizia

Sotto il titolo *Il problema delle abitazioni* Luigi Einaudi raccolse un ciclo di lezioni da lui tenute presso l'Università commerciale Bocconi nel 1920. La Confedilizia Edizioni ha provveduto, nel 2001, a curarne una ristampa anastatica (cfr. *Cn* genn. '02). Da un riscontro sul Catalogo unico delle biblioteche italiane emerge che il volume è attualmente reperibile in ben 414 biblioteche di tutte le Regioni (mentre l'edizione originale apparsa da Treves nel 1920 è reperibile solo in 25 centri di lettura).

La casta



Il Borsino immobiliare della Confedilizia balza agli onori di un libro di grande successo com'è quello di cui alla copertina riprodotta.

Nel secondo capitolo della pubblicazione ("Un palazzo di quarantasei palazzi. Spese impazzite nell'infinita moltiplicazione delle sedi") si riferisce che la decisione del Parlamento di affittare, nel centro di Roma, alcuni immobili per meno di un ventennio, al canone attuale, "ci costerà alla fine un totale di 652.703.728,32 euro", di cui "44 milioni e rotti di sola locazione". "Una cifra - proseguono, testualmente, gli Autori - che, dice il Borsino Immobiliare della Confedilizia, avrebbe consentito nel 2006 di comprare nel pieno centro di Roma edifici per oltre 63mila metri quadrati ristrutturati".

AMMINISTRATORE
PREPARATO
CONDOMINO
ALLEATO

Il "classico" Tamborrino prontuario immobiliare

L'edizione 2007 del "classico" *Annuario immobiliare* di Francesco Tamborrino (Il Sole 24 Ore ed., due tomi, pp. 2.190 + 1 Cd rom) si presenta aggiornata e amplissima: un vasto prontuario su tutti i settori relativi agli immobili, dal condominio alla locazione, dai valori immobiliari ai portieri, dalle imposte alle utenze domestiche, con formulari, giurisprudenza, consigli, schede, glossario, per aiutare qualsiasi operatore abbia un interesse nel settore.

Attenti alla piscina in condominio E' colma di regole



CORRADO
SFORZA
FOGLIANI *

LA PISCINA condominiale, se destinata esclusivamente agli abitanti il condominio e ai loro ospiti, deve possedere i requisiti igienico-ambientali previsti dall'accordo Stato-Regioni del 16.1.'03 su caratteristiche dell'acqua utilizzata nell'impianto, condizioni termo-igrometriche e di ventilazione, illuminazione e acustica. La piscina deve rispettare anche i requisiti relativi alle caratteristiche strutturali e gestionali (eventualmente) fissati dalla Regione di riferimento: l'accordo proprio alle Regioni il compito di elaborare specifiche disposizioni per la disciplina delle caratteristiche strutturali e gestionali delle piscine condominiali. In proposito, si deve rilevare che solo l'Umbria (legge regionale n. 4 del 13.2.'07) e la Toscana (legge regionale n. 8 del 9.3.'06) hanno fissato la disciplina in materia di requisiti igienico-sanitari delle piscine ad uso natatorio. Per gli altri territori, quindi, è opportuno che gli interessati verifichino se la Regione di competenza abbia disposto in materia e come. In caso positivo, si debbono seguire ulteriori e specifici accorgimenti al fine di salvaguardare l'incolumità dei bagnanti, soprattutto dei bambini (ad es.: dotare l'area della piscina di adeguate protezioni atte ad evitare un accesso incontrollato, esporre il regolamento interno della piscina; individuare l'addetto agli impianti tecnologici ecc.). E' comunque bene aver presente quanto stabilito dal Tribunale di Ferrara con sentenza 28.12.'99: «In caso di annegamento di un bimbo nella piscina condominiale in cui non era previsto il servizio di salvataggio, la piscina medesima (pur essendo privata) integra comunque gli estremi della cosa pericolosa di cui all'art. 2051 cod.civ., la cui custodia deve espletarsi da parte di colui che abbia l'effettivo potere materiale sulla cosa che, nel caso del condominio, è il condominio medesimo e non l'amministratore condominiale». *presidente Confedilizia

Campagna stampa contro il Catasto patrimoniale



ASSOCIAZIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
CASE



FEDERAZIONE ITALIANA
AGENTI IMMOBILIARI
PROFESSIONALI



ASSOCIAZIONE NAZIONALE UNICIUS
PROPRIETARI, AFFITTUOLARI, AGENTI, OPERAI IMMOBILIARI

APPELLO AL PARLAMENTO E AL GOVERNO

La Camera dei deputati sta esaminando un disegno di legge governativo che prevede la messa a regime di un Catasto di valori (che censisca, cioè, il valore delle case) anziché di un Catasto di redditi (che censisca quindi – com'è sempre stato – i normali canoni di locazione ritraibili da una casa, in un regolare mercato).

La (promessa) invarianza di gettito sarebbe, a questo punto, una semplice chimera. L'ICI, intanto, si troverebbe automaticamente ad avere una nuova base imponibile (triplicata, pressoché ovunque, rispetto all'attuale), e la stessa cosa avverrebbe per tutte le altre imposte (registro ecc.) commisurate al valore catastale degli immobili. Per le imposte sui redditi, invece, i valori censiti verrebbero tradotti in redditi (rendite) attraverso coefficienti stabiliti dal Governo, senza alcun riferimento – se non teorico – alla realtà (in mancanza, appunto, del censimento anche dei redditi, nelle diverse zone). Il Catasto – a questo punto – potrebbe anche essere tranquillamente abolito, con enorme risparmio di spese pubbliche: sarebbe, infatti, solo un'opinione, uno specchietto per le allodole. Ogni Governo che volesse (o dovesse) fare cassa, non avrebbe che da modificare quei coefficienti, senza neppure scomodarsi a modificare – pubblicamente, e soprattutto palesamente – le aliquote delle imposte.

Chi non paga le tasse – e in particolare chi gode di privilegi e agevolazioni fiscali sconosciuti alla proprietà diffusa – ovviamente non ha preoccupazione alcuna. Per questo, sull'argomento di un Catasto-truffa si è osservato finora – anche da parte di molta stampa – un rigoroso (e fragoroso) silenzio.

Ma chi alla fine del mese fa i conti – proprietario, anche, della sua sola prima casa –, non può che chiedere ai membri del Parlamento e del Governo, ad uno ad uno, di considerare che i valori hanno una valenza meramente virtuale (si realizzano, infatti, solo se si venda un immobile, e in questa sede vanno tassati) nonché di adoperarsi perché al Catasto venga conservata una sua funzione oggettiva. Perché, in poche parole, venga rispettata – sulla base del principio costituzionale della supremazia della legge rispetto alla discrezionalità del Governo, di ogni Governo – quella certezza del diritto e dei tributi che, in uno Stato di diritto, sola può assicurare la condivisione del dovere fiscale.

Le organizzazioni promotrici e firmatarie del presente documento – rappresentative dell'intero mondo immobiliare e di milioni e milioni di benemeriti risparmiatori – chiedono che (in attesa di una moderna riforma del Catasto in senso probatorio, la vera rivoluzione che il Paese attende, anche in funzione dei risparmi – pubblici e privati – che comporterebbe) venga confermata la (tuttora vigente) previsione del DPR 25.3.1998 n. 158 (presidente del Consiglio, on. Prodi; ministro delle Finanze, on. Visco) che stabilisce la revisione delle tariffe d'estimo “facendo riferimento ai valori e ai redditi medi espressi dal mercato immobiliare”, così disponendo comunque – appunto attraverso il censimento anche dei valori – di riferimenti certi, e trasparenti, ai fini dell'imposizione fiscale sulle compravendite di immobili.

Le organizzazioni promotrici e firmatarie lamentano inoltre la gravità della norma contenuta in Finanziaria che obbliga gli agenti immobiliari al pagamento, in solido con i propri clienti, dell'imposta di registro per le scritture private non autenticate di natura negoziale (preliminari ecc.). Per la prima volta in Italia, una categoria è tenuta per legge a provvedere al pagamento delle imposte per i propri clienti.

Le organizzazioni promotrici e firmatarie fanno appello ai parlamentari e al Governo, alla loro sensibilità, al loro senso dello Stato e del diritto. Per salvare, appunto, lo Stato di diritto.



Contro la messa a regime di un Catasto patrimoniale, Confedilizia ha coordinato una campagna di stampa che ha interessato i maggiori quotidiani nazionali ed alla quale hanno aderito – con Fiaip, Appc e Unioncasa – numerose, importanti organizzazioni rappresentative dell'intero mondo immobiliare

Estinzione anticipata dei mutui, trovata l'intesa sulla riduzione ad equità delle penali

Raggiunto l'accordo tra l'Abi e le associazioni dei consumatori sulla riduzione ad equità delle penali per l'estinzione anticipata o parziale dei mutui, stipulati prima del 2.2.'07, così come disposto dall'art. 7, d.l. 51.1.'07, n. 7 (cfr. mar. '07).

L'intesa prevede una penale massima sul residuo da pagare dello 0,50% per tutti i contratti di mutuo a tasso variabile e per i contratti a tasso misto o fisso stipulati prima dell'1.1.'01.

Per i mutui a tasso fisso stipulati successivamente a tale data, la misura della penale varia, invece, tra l'1,90% e l'1,50% a seconda che il prestito venga estinto durante la prima o la seconda metà del periodo di finanziamento, mentre per i mutui a tasso misto successivi all'1.1.'01, il limite massimo della penale varia a seconda che la frequenza di variazione del tasso (da variabile a fisso e viceversa) sia inferiore (o uguale) ai due anni oppure superiore: nel primo caso la soglia è dello 0,50%, nel secondo caso si applica la soglia massima prevista per il tipo tasso (fisso o variabile) in essere al momento dell'estinzione. Un'ulteriore riduzione della penale, fino al suo completo azzeramento, è stabilita, poi, per le richieste di estinzione prossime alla scadenza naturale dei contratti di mutuo. Prevista, infine, una clausola di salvaguardia per quelle ipotesi in cui i contratti di mutuo in essere presentino condizioni più favorevoli rispetto a quelle appena illustrate.

SUNIA e DATI SFRATTI

Il Sunia ha diffuso dati sugli sfratti, in un lancio *Ansa*.

Confedilizia ha subito replicato (così replicando anche ad organi di stampa con dati analoghi, pure “elaborati”) con un'apposita nota.

“Più che fornire – diceva la nota in questione – dati «elaborati» sui dati del Ministero dell'interno, il Sunia farebbe meglio a diffondere i dati stessi. Si vedrebbe così che sulla base dell'ultima rilevazione ufficiale del Ministero, relativa al primo semestre 2006 e agli sfratti per finita locazione e per morosità, si registra una diminuzione sia dei «provvedimenti di sfratto emessi» (diminuiti del 6,89% rispetto allo stesso periodo del 2005) sia degli «sfratti eseguiti» (diminuiti del 28,61% rispetto al primo semestre 2005). I primi sono stati infatti 22.139 nel primo semestre 2006 (contro i 23.778 del primo semestre 2005) e i secondi sono stati 10.405 nel primo semestre 2006 (rispetto ai 14.575 dello stesso periodo del 2005)”.

Le più forti ragioni di difendere la libertà economica e l'economia di mercato sono di carattere morale. È proprio la libertà economica e l'economia di mercato che sono richieste dai canoni dell'autentica cristianità, e non già il sistema economico opposto. Allo stesso tempo, tuttavia, dobbiamo dire con eguale risolutezza che la libertà economica e l'economia di mercato non stanno in piedi senza canoni morali. L'una cosa condiziona l'altra.

Wilhelm Röpke

Contrordine, tagliare la coda si può

Nuova ordinanza del Ministro della salute, dopo quella di cui s'è già riferito (*Cn* febbraio '07). Sulla base del nuovo provvedimento (che ha efficacia – per quanto esso stesso espressamente stabilisce – solo sino al 13.1.2008), il taglio della coda è vietato “fatta eccezione per i cani appartenenti alle razze riconosciute dalla F.C.I. con caudotomia prevista dallo standard”. Il taglio in questione – precisa sempre lo stesso provvedimento – “ove consentito, deve essere eseguito da un medico veterinario entro la prima settimana di vita”.

Rimangono ferme le osservazioni – in ordine alla legittimità degli obblighi stabiliti dal provvedimento, se non recepiti da disposizioni dei singoli Comuni – già formulate sul numero precitato del nostro notiziario.

BELL'ITALIA

Quando il desiderio di governare è irrefrenabile

A Bello, minuscolo Comune del bergamasco di 132 anime, per le elezioni comunali del 27 e 28 maggio si sono presentati 60 candidati e sette liste.

(Libero 1.5.'07)

Calabria, sospensione nella commissione antimafia

Sospeso dalla carica di consigliere regionale della Calabria, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 15.4.'07, il Vicepresidente della commissione regionale antimafia, per il reato di corruzione.

(Gazzetta Ufficiale 24.4.'07, n. 95)

Gli sprechi delle Comunità montane

Le Comunità montane sono 356 e tra missioni in Cina, concerti per emigranti, tornei di calcio all'estero e rassegne gastronomiche, costano allo Stato 800 milioni di euro all'anno. Il presidente dell'Unione Comunità montane, però, non si scompone: "È vero: costi da ridurre, ma siamo indispensabili".

(il Giornale 30.4.'07)

Palermo, assunti 110 autisti di bus senza patente

L'azienda municipalizzata dei trasporti di Palermo ha assunto, con contratto a tempo indeterminato, 110 lavoratori socialmente utili come autisti di autobus: nessuno di loro, però, ha mai fatto l'esame per guidare i mezzi pubblici.

(Corriere della sera 4.5.'07)

La *charitas* è senza dubbio sempre salutare e fa bene all'anima del donatore. Ma credo che sia una forma superiore del donare, se si considera prima se rappresenta sempre la cosa migliore per chi riceve il dono. Il maggiore beneficio per lui è senza dubbio quello di renderlo non bisognoso di beneficenza. Abbiamo qui il limite tra sentimentalismo e fratellanza veramente morale e conscia delle proprie responsabilità.

Wilhelm Röpke

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ...)

"Tassa sulla Sardegna" Consorzi bonifica, enti da sopprimere L'extracomunitario non paga, ci rimetto solo io Ici, riduzione dopo il Catasto (aumentato)?!

Soldi solo per le immobiliari Siiq, delle cooperative e di Confindustria

LE LETTERE DEL MESE

CASE IN AFFITTO Fisco ingiusto

Se possiedo un appartamento di mia proprietà che affitto con un contratto regolarmente registrato, questo viene considerato dal fisco come reddito esattamente come quello di uno stipendio o di una pensione. Ciò è perlomeno inesatto poiché un canone di affitto è un ricavo e non un reddito. Per ottenere il reddito cioè l'utile tassabile, bisognerebbe infatti togliere le spese che sono a carico del proprietario come, per esempio, quelle per l'amministratore, la cancelleria, l'assicurazione sullo stabile, la manutenzione e le spese straordinarie, le imposte e le tasse varie, per non parlare dell'Ici, dell'Irpef e del 50 per cento dell'imposta per la registrazione annuale del contratto. La detrazione di questi costi non è però consentita. Quando il ministero delle Finanze si accorgerà che l'equazione ricavo da locazione uguale reddito è assolutamente falsa e soprattutto ingiusta?

Roberto Nuara
roberto_nuara@tin.it

da *Corriere della Sera* 18.4.'07

a tributaristi e utilizzare tutte le forme di sottrazione e deduzioni previsti dalla legge. A fronte di questa pressione fiscale si ha una Pubblica amministrazione tra le peggiori dell'occidente, con costi dei servizi tra i più alti d'Europa. Lo so che sono cose dette e ridette, ma intanto i nostri politici, invece di adoperarsi per risolvere questi problemi, sono impegnati a fondare nuovi partiti".

Depalmo Del Testa, di Capolona (Arezzo), così scrive a *il Giornale* (28/4): "Gli enti inutili non sono soltanto le comunità montane, ma anche i consorzi di bonifica, che spillano quattrini ai residenti. Di tali consorzi *il Giornale* ebbe a trattare diffusamente diversi anni orsono con una meritoria inchiesta. Non è il caso di ritornare sull'argomento posto che nulla è cambiato nel frattempo e che gli stessi operano in virtù di un Regio Decreto del 1933?".

Affitti commerciali

Di tanto in tanto si parla di liberalizzare questo o quel settore, salvo poi rimangiarsi molte promesse. Un silenzio incredibile, in ogni caso, riguarda gli affitti commerciali, per i cosiddetti usi diversi dall'abitativo. Qui, siamo fermi al 1978, all'equo canone. Non c'è un ministro o un parlamentare che affronti questa sclerosi legislativa ed economica.

Firenzo Turco
Mondovì - CN

da *24ore* 6.5.'07

Alessandro Di Cola (indirizzo e-mail) così scrive al *Messaggero* (25/4): "La Regione Sardegna ha iniziato a inviare ai non sardi i moduli per il pagamento della tassa sulle seconde case. Ritengo che questa tassa sia discriminatoria e che mini alcuni diritti costituzionali, perché distingue in italiani e sardi. Chi è sardo non paga e chi non lo è paga!".

Contro l'Ici, Giuseppe Marcuzzi, di Aiello del Friuli, ricorre ad Adam Smith e scrive a *La stampa* (25/4): "Certe normative sociali sono ostinatamente assurde, innaturali, inique, vessatorie e ingiustificabili; tale è la tassa sulla prima casa abitativa o più prosaicamente l'Ici (imposta comunale immobili). Ma proprio leggendo il padre del liberalismo mondiale (cui tutti fanno riferimento, destra, centro, sinistra) Adam Smith, nella sua magna opera *La ricchezza delle nazioni* si evince l'incoerenza delle politiche attuali sulla casa e sorprendentemente lascia disgustati la continua refrattarietà di ogni governo a riparare a tale errore. E credo che Smith avesse ben compreso come le nefaste gabelle sulle abitazioni fossero in totale incoerenza con le sue idee, basta questo piccolo brano per capire: «Una casa da abitazione, come tale non contribuisce nulla al reddito di chi la abita, poiché in sé la casa non produce nulla»".

Libero (27/4) pubblica sulla tassa rifiuti questa lettera di Candido Munopano (indirizzo e-mail): "La tariffa che normalmente viene chiesta ai Comuni per il conferimento dei rifiuti urbani in discarica ammonterebbe attorno ai 25 euro a tonnellata. Anche ammettendo per eccesso che la produzione media di una famiglia ammonti proprio a una tonnellata, appare evidente che questo costo venga moltiplicato per 10 a fronte del servizio di trasporto dai cassonetti alla discarica stessa. Manco questi viaggiassero in taxi. Qualora poi la raccolta differenziata raggiunga percentuali tali da ridurre anche solo del 50% la mole di rifiuti che finisce in discarica, la Tarsu che paghiamo ha sempre meno attinenza con i costi reali della raccolta. Paradossalmente dove è stato introdotto il porta a porta, e quindi una cospicua riduzione dei rifiuti indifferenziati, la tariffa per la raccolta è anche raddoppiata se non triplicata. Non esiste nessun organo di controllo".

Questa la lettera che, via e-mail, Francesco Cibrario invia a *24 ore* (28/4): "A rendere odiosa la fiscalità in Italia, non è soltanto il livello del prelievo, tra i più alti in Europa. È la complessità della legislazione fiscale. Questo permette a chi ha alti redditi di far ricorso a tributaristi e utilizzare tutte le forme di sottrazione e deduzioni previsti dalla legge. A fronte di questa pressione fiscale si ha una Pubblica amministrazione tra le peggiori dell'occidente, con costi dei servizi tra i più alti d'Europa. Lo so che sono cose dette e ridette, ma intanto i nostri politici, invece di adoperarsi per risolvere questi problemi, sono impegnati a fondare nuovi partiti".

Depalmo Del Testa, di Capolona (Arezzo), così scrive a *il Giornale* (28/4): "Gli enti inutili non sono soltanto le comunità montane, ma anche i consorzi di bonifica, che spillano quattrini ai residenti. Di tali consorzi *il Giornale* ebbe a trattare diffusamente diversi anni orsono con una meritoria inchiesta. Non è il caso di ritornare sull'argomento posto che nulla è cambiato nel frattempo e che gli stessi operano in virtù di un Regio Decreto del 1933?".

Il *Resto del Carlino* (4/5) pubblica questa "lettera firmata" da Ravenna: "L'Ici sulla prima casa è il più grande «furto» che gli enti locali fanno ai cittadini. Per pagarsi la casa, la gente (con tante rinunce) impiega in media oltre vent'anni. Il Comune in circa 100 anni, con l'Ici, ne confisca il valore".

Altra "lettera firmata" da Ferrara sul *Resto del Carlino* (7/5): "Con la presente lettera denuncio un metodo che preferisco non qualificare, consigliato da personaggi che dovrebbero tutelare il corretto convivere e che per le vigenti leggi non mi è dato indicare. Nel 2004 ho concesso in locazione un appartamento a Ferrara ad una fami-

Scippano anche le cauzioni

Su "Il Sole 24 Ore" del 17 maggio si legge testualmente che «i sindacati giudicano strategico l'utilizzo dei depositi cauzionali degli inquilini per ridurre il disagio abitativo». Dopo lo scippo del Tfr, ora anche lo scippo delle cauzioni dei contratti di locazione: non ci staremo!

Mario Limido
Milano

da *LiberoMercato* 19.5.'07

glia composta da genitori e figli, tutti extracomunitari. Il padre lavorava come operaio e la moglie da badante. Il canone di locazione era stato convenuto in base alla legge 431/98 ovvero con canone agevolato, definito per legge, come era un tempo per l'equo canone. Dopo un anno i due coniugi si sono separati ed il marito è tornato alla propria nazione d'origine e nell'appartamento locato ora abitano la moglie ed i figli. La predetta signora «evidentemente consigliata con la lusinga di ottenere una abitazione pubblica», mi ha chiesto di darle lo sfratto esimendosi nel contempo dal versare l'affitto e le spese condominiali. Mi chiedo ora: il cittadino italiano evidentemente è considerato da persone che per ragioni di opportunità non mi è dato qualificare nella loro funzione, una vacca da cui spremere gratuitamente il latte? Richiedendo tramite un avvocato lo sfratto oltre a dovere attendere, se va bene, circa un anno per ritornare in possesso del proprio bene, libero e sperando che non vi siano danni, mi ritrovo a dovere affrontare un esborso di circa 20.000,00 euro tra oneri legali, mancati introiti e tasse in quanto il fisco vuole sempre la sua parte, l'Ici neppure a dirlo e non si possono detrarre spese legali e fiscali. Sicuramente la conduttrice è venuta in Italia per lavorare e dichiara, se risponde a verità, di guadagnare poco. Egregia signora, prima di divorziare non ha pensato, mancandole il contributo del marito per il mantenimento dei figli che le avrebbe consentito di «tirare avanti la sua barca», che avrebbe «fregato» quel deficiente che in buona fede le ha dato in locazione l'appartamento che ora lei si esime di pagare? È certo che l'inquilina non poteva conoscere tale truffaldino «inghippo non certamente legale»: la soffiata è sicuramente stata indicata da qualcuno che le ha fornito questo «onesto» consiglio. Gentile signora quando si viene per lavorare nel nostro paese sarebbe cosa bella e giusta comportarsi onestamente. Attendo di leggere su questo giornale, risposte di altri «poveracci» che sono stati attirati in questa trappola».

Da Mantova, Livio Rizzini così scrive a *il Giornale* (8/5): «Prodi ha detto che l'Ici non è una priorità poiché prima dovranno essere riformati gli estimi catastali. Ciò significa che innanzi tutto verranno aumentate le rendite catastali stesse. Non è necessario essere dei superman per capire che anche in caso di una futura riduzione dell'Ici, i contribuenti non avranno vantaggio alcuno, anzi forse il contrario. Questo farfugliatore capo del governo ci ha scambiato per degli infermi di mente?».

Chiudiamo con questa lettera di Mario Limido di Milano, pubblicata da *LiberoMercato* (16/5): «Prodi e Visco dicono che non ci sono le risorse per portare la tassazione delle locazioni immobiliari con cedolare secca al 20% per la proprietà diffusa. Però, grazie all'ultima finanziaria, per le grandi immobiliari della Confindustria, per le Cooperative rosse, per le banche, si è trovato subito un regime agevolato e quasi esentasse, facendole operare come Siiq (società di investimento immobiliare quotate). Mi auguro che il Governo attuale si ravveda, prima che sia troppo tardi, equiparando le parti ed evitando che il mercato privato delle locazioni, gravato da una tassazione complessiva al 60%, muoia per sempre, non esercitando più la sua funzione sociale, lasciando il campo libero unicamente alle Siiq del grande capitale e all'edilizia pubblica».

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

**PROPRIETARI DI CASA,
scrivete ai giornali
(e ai politici)
lettere brevi, e precise
(specie su casi particolari)
È UN MODO
PER FARCI SENTIRE**

Possiedo una seconda casa ma non ho voce in capitolo

Perché io, proprietario di una seconda casa in un altro comune, non posso esprimere il mio voto nelle elezioni comunali anche se subisco la pesante estorsione fiscale dell'Ici? Il rifiuto della fiscalità è un principio aureo, essendo imposta senza il corrispondente diritto di esprimere con il voto le proprie scelte su chi sarà chiamato a gestirne l'utilizzo.

Roberto Del Nero
Treviso

da *Libero Mercato* 18.5.'07

Ici e alloggi in locazione Perché nessuno ci pensa?

Nessuno ha sollevato il problema della riduzione dell'Ici sugli alloggi concessi in locazione. Una tassazione così pesante incide notevolmente sui canoni di locazione, rendendo sempre più difficile trovare persone disposte ad affittare un alloggio. Segnalo poi che a Torino, su alloggi concessi in locazione a canone "concordato", il Comune ha innalzato quest'anno l'Ici dallo 0,1 all' 1 per mille e ci troviamo con un'imposizione fiscale dieci volte maggiore rispetto a quella prospettata per invogliarlo a stipulare un contratto a canone "calmierato". Chissà cosa succederà quando gli daranno il catasto!

Edoardo Pezoni Mauri
Torino

da *Libero Mercato* 18.5.'07

BELL'ITALIA

Partiti didattici

La segreteria nazionale di Rifondazione comunista ha presentato un ricorso in Commissione tributaria nei confronti di un accertamento Ici relativo ad un proprio immobile adibito a sede di un circolo del partito.

Nel ricorso, si sostiene che all'immobile in questione debba essere applicata la norma che prevede l'esenzione dall'Ici per gli immobili destinati ad attività "assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive". I partiti, infatti, svolgono - secondo i ricorrenti - una "funzione didattica" in quanto si occupano della "socializzazione politica" volta alla "educazione degli elettori alla democrazia".

Voce dal sen fuggita

«Il passaggio del Catasto ai Comuni è un passaggio positivo perché individua un'altra fonte di entrata per il Comune». Lo ha detto il Sindaco di centrosinistra di Bari, Michele Emiliano, in una intervista a "L'Italia dei Comuni", rivista dell'Anci.

Succede. Mentre il Sottosegretario all'Economia Grandi si affanna a ripetere che il trasferimento del Catasto ai Comuni non porta con sé alcun pericolo di aumento delle tasse sulla casa, a qualche Sindaco capita di dire quel che pensa, e la verità viene fuori...

Amministratori, c'è qualcuno che proprio non vuol capire

C'è ancora chi proclama che l'attività degli amministratori condominiali dev'essere regolamentata (con un Albo). Sono posizioni inconcludenti, da vent'anni perseguite, che non hanno ottenuto niente, che servono soltanto a coloro che vogliono la divisione degli amministratori. Posizioni corporative, antistoriche.

La Confedilizia - preso atto del fallimento di questa politica del "patentino", ad *excludendum* - segue un'altra strada: sta su posizioni avanzate, al passo con i tempi. Punta sulla formazione continua e sull'attribuzione della capacità giuridica al condominio. Tale capacità giuridica sarebbe già stata introdotta, se non l'avesse combattuta chi - non avendola concepita, perché ignora la situazione di tutta l'Europa e anche del mondo anglosassone - non ha neppure capito quale valorizzazione (questa sì) comporterebbe per gli amministratori e quale selezione (questa sì, e severa) di per sé stessa attuerebbe. Questa è la verità. Speriamo che chi finora non l'ha capito, arrivi a comprenderlo.

Per il resto, la Confedilizia ha troppo prestigio e troppo credito per prestare anche la benché minima attenzione ad affermazioni sulla propria attività che lasciano il tempo che trovano e servono solo a misurare la qualità di chi le pronuncia.

La CONFEDILIZIA è forte di oltre 200 sedi territoriali
Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.679.54.89 (r.a.)

BELL'ITALIA

Città meno sporche

Ridateci, per favore, il netturbino di una volta! Un grido accorato dalle nostre città sempre più sporche: la ramazza e il carrettino (e l'olio di gomito) erano molto più efficaci dei rumorosissimi aspiratori usati oggi giorno... capaci solo di sollevare nuvole di polvere e di lasciare strade e marciapiedi sporchi quasi come prima.

Adele Iovine
e-mail

da *24ore* 12.5.'07

GIURISPRUDENZA CASA**Coniuge assegnatario, pagare il canone non spetta a lui**

La Cassazione ha affrontato in una sua sentenza (n. 4188/06, inedita) un argomento che, negli esatti termini, non risulta ancora affrontato dai giudici di legittimità. "Nel caso di assegnazione della casa familiare al coniuge affidatario, ai sensi dell'art. 155, comma quarto, cod.civ., in tema di separazione, e 6, comma sesto, della legge 1 dicembre 1970, n. 898 (come sostituito dall'art. 11 della legge 6 marzo 1987, n. 74), in tema di divorzio, deve escludersi - hanno detto i Supremi Giudici - qualsiasi obbligo di pagamento di un canone di locazione da parte dell'assegnatario per il godimento della stessa, poichè qualunque forma di corrispettivo snaturerebbe la funzione dell'istituto di cui si tratta, in quanto incompatibile con la sua finalità esclusiva di tutela della prole, ed inciderebbe direttamente sull'assetto dei rapporti patrimoniali tra i coniugi dettato dal giudice della separazione o del divorzio".

Manutenzione ordinaria, responsabilità dell'inquilino

"L'obbligo di manutenzione ordinaria dell'immobile locato grava sul conduttore e, conseguentemente, è quest'ultimo e non il proprietario che deve ritenersi responsabile dei danni subiti da un immobile confinante a causa della sua violazione". Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 1878/06, inedita), confermando la sentenza di merito, che aveva escluso la responsabilità del proprietario per i danni subiti da un immobile a causa delle infiltrazioni d'acqua che avevano danneggiato un immobile confinante, provocate dal fatto che i canali di scolo erano stati intasati dalle foglie cadute dagli alberi di alto fusto siti nel primo, che il conduttore non aveva provveduto ad eliminare.

Parcheggio autovetture in condominio, delibera unanime

Interessante sentenza della Cassazione (n. 16228/06, inedita) a proposito di una fattispecie che, negli esatti termini, non risulta ancora affrontata. "Poichè, in materia di condominio degli edifici, il diritto di ciascun condòmino sulle parti di proprietà comune può trovare limitazioni soltanto in forza del titolo di acquisto o di convenzioni, la delibera assembleare - ha detto la Suprema Corte - che, nel destinare un'area comune a parcheggio di autovetture, ne disciplini l'uso escludendo uno dei condòmini, è nulla se il relativo verbale non è sottoscritto da tutti i condòmini, atteso che la relativa determinazione, modificando il regolamento condominiale, produce vincoli di natura reale su beni immobili ed è, pertanto, soggetta all'onere della forma scritta *ad substantiam*".

Niente prelazione se c'è permuta (anche con conguaglio)

La Cassazione ha affrontato in un'importante sentenza (n. 14455/06, inedita) una fattispecie sulla quale non risulta essersi in precedenza pronunciata: quella dell'esistenza o meno del diritto di prelazione in caso di permuta, peraltro con conguaglio in denaro. "In tema di locazione di immobili urbani ad uso non abitativo, il diritto di prelazione e quello di riscatto, contemplati dagli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978 n. 392, sussistono - ha detto la Suprema Corte - soltanto nel caso in cui il trasferimento a titolo oneroso del bene locato sia realizzato mediante una compravendita, e non anche nel caso di permuta. A tal fine, qualora l'atto di trasferimento contempli quale corrispettivo, oltre a prestazioni in natura (nella specie: la cessione di quote di una cooperativa e la costituzione di una rendita vitalizia) il versamento di un conguaglio in danaro, non rileva - ha detto ancora la Cassazione - che detto conguaglio sia oggettivamente prevalente sulle altre prestazioni, atteso che per qualificare il contratto come permuta, il giudice ben può fare riferimento non al criterio oggettivo, ma al criterio soggettivo fondato sulla maggiore importanza della prestazione in natura in rapporto all'interesse della parte, trattandosi di criterio giuridicamente plausibile, insindacabile in sede di legittimità ove correttamente motivato".

Gravi difetti, l'amministratore basta da solo

"L'amministratore del condominio è legittimato a proporre l'azione di cui all'art. 1669 cod. civ., relativa ai gravi difetti di costruzione che possano porre in pericolo la sicurezza dell'edificio condominiale, anche senza preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale". Lo ha ribadito la Cassazione, in una sentenza (n. 17484/06, inedita) ampiamente motivata.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

RECENSIONI

Alessandra Borghese, *Sulle tracce di Joseph Ratzinger*, Cantagalli ed., pp. 160, 47 fotografie a c. f. t.

Un viaggio curioso, briosamente narrato, con taccuino e macchina fotografica in numerosi posti maggiori e minori della Baviera, per visitare sentieri e città, piazze e monasteri, foreste e chiese, in qualche maniera legate alla giovinezza e alla maturità del papa.

Antonia Pozzi, *Nelle immagini l'anima*, a cura di Ludovica Pellegatta e Onorina Dino, Ancora ed., pp. 112.

Dell'autrice, giovane poetessa morta suicida nel 1958, si apprezzano per la prima volta decine di fotografie, a buon diritto etichettabili come artistiche e opportunamente raffrontate con suoi scritti, poesie e lettere.

Paolo Simoncelli, *Tra scienza e lettere*, Le Lettere ed., pp. 178.

Puntuale e polemica biografia di Giovannino Gentile, il grande fisico teorico, figlio del filosofo Giovanni, amico dello scomparso Ettore Majorana e morto giovane nel 1942 per una setticemia.

Roberto Fiorini, Lorenzo Frignani, *Il liutaio Giuseppe Fiorini*, Guiglia ed., pp. 112.

Vasta biografia del grande maestro liutaio, arricchita di documenti e lettere, con puntuali riferimenti alla vasta donazione di cimeli stradivariani da lui fatta alla città di Cremona.

Giovanni Fiore, *La tassazione degli immobili 2007*, Maggioli ed., pp. 214.

Panoramica delle novità introdotte, di recente e ripetutamente, nell'arduo settore della fiscalità immobiliare, con illustrazione di esempi e casi pratici, tabelle schematiche, sintesi e approfondimenti.

Andrea Ungari, *Un conservatore scomodo. Leo Longanesi dal fascismo alla Repubblica*, Le Lettere ed., pp. 116.

A cinquant'anni dalla scomparsa viene rievocata, con acute osservazioni, l'esperienza culturale e politica di Leo Longanesi, grande organizzatore di cultura, scrittore vivace, editore principe.

Domenico Cosmai, *Tradurre per l'Unione Europea*, Hoepli ed., pp. 254.

Accurata analisi dei problemi che sono posti dalle traduzioni dei testi, non solo normativi, negli organismi europei, con abbondanti e utili esempi: chi scrive è traduttore presso Il Comitato economico e sociale europeo, e quindi ben titolato a sollevare questioni e a proporre soluzioni.

BELL'ITALIA**Quando le inchieste immobiliari dicono tutt'altro che la verità**

Che dire di una ricerca sui costi dell'automobile che si fondasse su Ferrari e Rolls Royce? Di un'indagine sui costi dell'abbigliamento che si riferisse ai capi di Valentino o di Armani presentati in una sfilata parigina? Di uno studio sui costi dei pasti fuori casa che prendesse in considerazione solo le aragoste in un circolo esclusivo con vista panoramica?

Ovviamente si riterrebbero i numeri citati del tutto inconferenti per individuare la media reale. Allora, perché, quando si parla di locazioni ad uso commerciale, si citano esclusivamente via Montenapoleone a Milano, piazza S. Marco a Venezia e via Condotti a Roma? Perché, quando si devono elencare dati erronei o superati del Catasto, si fa solo riferimento ad alcuni - supposti, sempre citati, mai documentati - casi romani di piazza di Spagna o di piazza Navona? Perché, quando si denunciano i "canoni alle stelle", si scelgono offerte a studenti universitari in zone centralissime di alcune metropoli? E mai, in ogni caso, mai che si ricordi il peso fiscale: sulle costruzioni, sulle compravendite, sulle locazioni.

Insomma: sarebbe bene che nella pubblicistica relativa al settore immobiliare si distinguessero via da via, zona da zona, città da città, centro urbano da luogo rurale, meta turistica da località periferica. Un po' di chiarezza non guasterebbe. Un po' di sana aderenza ai dati reali differenziati sarebbe utile.

Catasto ai Comuni, a che gioco si gioca?

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Sulla bozza di decreto del presidente del Consiglio per il decentramento del Catasto ai Comuni, si fa finta di non capire. E si assiste a manovre sceniche disarmanti.

L'articolo 66 del Dpr 23.3.1998 numero 138, dunque, stabiliva - alla sua lettera a) - che sarebbero spettate ai Comuni le funzioni relative «alla conservazione, utilizzazione e aggiornamento degli atti (catastali) nonché alla revisione degli estimi e del classamento, tenendo conto di quanto previsto dall'articolo 65, lettera h» (ferma restando, cioè, la gestione unitaria - da parte dello Stato - dei flussi di aggiornamento).

L'articolo 1, comma 194, della Finanziaria per quest'anno, però, ha modificato la predetta lettera a) nella parte relativa agli estimi, stabilendo che i Comuni avrebbero, solo, «partecipato» alla determinazione degli estimi, sempre ferma restando la gestione unitaria di cui s'è detto. Negli stessi termini (mera «partecipazione») anche la relazione del governo.

Siamo, con questo, alla bozza Grandi, sottosegretario all'Economia, di Dpcm. Che salta a piè pari la Finanziaria e attribuisce ai Comuni (nell'opzione loro offerta di «terzo livello») la definizione dell'estimo, e gliela attribuisce in via esclusiva (a differenza che nelle opzioni di 1° e 2° livello).

L'interpretazione non è nostra. È autentica, è del ministero degli Affari regionali (che segue il Dpcm in itinere per conto della presidenza del Consiglio). Il ministero della Lanzillotta - rispondendo a una nota tecnica della Confedilizia - ha infatti confermato che la «soluzione condivisa» (figurarsi, con i Comuni!) è stata quella di individuare nell'opzione di terzo livello «un unico responsabile della decisione finale» (in italiano non burocratese, il Comune).

A questo punto, è d'obbligo chiedersi: ma a che gioco gioca, il governo?

*presidente Confedilizia

da il Giornale 26.5.'07

Documenti sul sito confederale

Sul sito Internet confederale è consultabile la Nota tecnica redatta dalla Sede centrale sulla bozza di Decreto Presidente del Consiglio per il decentramento del Catasto ai Comuni, unitamente alla risposta alla nostra organizzazione del Ministero Affari Regionali (che segue il provvedimento per conto della Presidenza) ed alla nostra replica a quest'ultimo documento.

Sempre sul sito confederale, è consultabile il documento presentato da Confedilizia - unitamente all'Appc e ad Unioncasa - al Tavolo delle politiche abitative del Ministero (e di cui riferiamo in altra parte del notiziario).

Le regole per la detrazione per i frigoriferi a basso consumo

La Circolare dell'Agenzia delle entrate 27.4.'07, n. 24/E, indica le modalità per l'applicazione della norma della Finanziaria 2007 con la quale è stato disposto che per le spese sostenute entro il 31.12.'07 per la sostituzione di frigoriferi, congelatori e loro combinazioni con analoghi apparecchi di classe energetica non inferiore ad A+, spetta una detrazione Irpef pari al 20% degli importi rimasti a carico del contribuente, fino a un valore massimo della detrazione di 200 euro per ciascun apparecchio, in un'unica rata.

Ai fini del riconoscimento della detrazione in esame, l'Agenzia richiede, oltre alla documentazione attestante l'acquisto dell'apparecchio, una ulteriore documentazione da cui si possa evincere l'avvenuta sostituzione dell'elettrodomestico.

La Circolare precisa poi che, ai fini delle determinazioni dell'importo detraibile, possono essere considerati anche i costi di trasporto e le eventuali spese connesse allo smaltimento dell'apparecchiatura dismessa, purché documentati dal percettore dei corrispettivi.

Villaggi turistici in locazione, ammesse le agevolazioni

Per villaggi turistici, centri commerciali e cinema, gli imprenditori possono beneficiare del credito d'imposta per gli investimenti effettuati nelle aree svantaggiate, anche se sono stati concessi in locazione, sempreché gli immobili locati costituiscano un complesso unitario polifunzionale destinato allo svolgimento di un'attività commerciale e il locatario li destini all'esercizio di attività d'impresa.

È questa l'interpretazione fornita dall'Agenzia delle entrate - con Circolare 17.5.'07, n. 29/E - della normativa sul credito d'imposta per investimenti nelle aree svantaggiate.

Niente detrazione Irpef per i consorzi

Non è assimilabile ad un condominio - e non può pertanto usufruire della detrazione Irpef per gli interventi di ristrutturazione (nella specie, lavori di collettamento della rete fognaria e di sistemazione della rete idrica) - il consorzio costituito tra proprietari di immobili in zona residenziale con lo scopo di gestire e provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e delle opere dell'intera lottizzazione, dei servizi comuni connessi alle proprietà consorziate, strade, rete idrica, fognature, illuminazione aree verdi, nonché di provvedere ad eventuali altre esigenze di comune utilità.

È il parere espresso dall'Agenzia delle entrate con Risoluzione 7.5.'07, n. 84/E.

Manovra a tenaglia sulla casa

di CORRADO SFORZA FOGLIANI *

Quanti conflitti d'interesse sul Catasto ai Comuni. La finanziaria per quest'anno ha previsto che esso avvenga per la parte relativa alle funzioni certificative, attribuendo agli enti locali funzioni "partecipative" nella determinazione degli estimi (cioè, delle rendite) e riservando la decisione finale sugli stessi allo Stato (e per esso all'Agenzia del Territorio). La bozza di Dpcm predisposta dai ministeri dell'Economia e degli Affari Regionali non rispetta peraltro il dettato della finanziaria (ben chiarito anche dalla relazione del governo alla stessa) e attribuisce ai Comuni la possibilità di optare per l'assunzione della decisione definitiva sull'estimo (rendita) delle singole unità immobiliari, con completa espropriazione di ogni competenza dello Stato al proposito. Se la bozza in questione divenisse definitiva (e superasse indenne il controllo anche giurisdizionale che la Confedilizia sarebbe comunque, e di nuovo, costretta ad attivare, come già nel '92), il concetto che "partecipazione" significa "decisione finale esclusiva" transiterebbe all'evidenza dal singolo estimo alla revisione generale delle rendite: i Comuni si fisserebbero, così, in piena libertà la base imponibile, oltre che le aliquote, della loro maggiore entrata tributaria, l'Ici, con un conflitto d'interessi di proporzioni gigantesche.

La (già di per sé intollerabile) situazione del conflitto d'interessi di cui s'è appena detto sarebbe ulteriormente aggravata dall'attuale situazione dei giudizi catastali (più volte rappresentata, ma sempre - con uno Stato che si pretende pur sempre "di diritto" - ignorata). Infatti, le Commissioni censuarie sono organi amministrativi. Le Commissioni tributarie (organi giurisdizionali) hanno in materia catastale poteri del tutto limitati. Contro le tariffe d'estimo - l'atto amministrativo dai più estesi effetti - è

esperibile il rimedio del solo ricorso al Tar, per meri motivi di legittimità. Senza una profonda riforma del contenzioso (con l'individuazione di un unico organo competente a giudicare per la materia catastale) i cittadini non avrebbero un giudice al quale rivolgersi perché valuti il merito degli estimi e delle rilevazioni dei dati (valori o redditi che siano) sul territorio. Una situazione inaccettabile, che ci riporta all'epoca dei compartiti imposti per autorità del Principe.

In sostanza, e per concludere. Nonostante ogni promessa di invarianza del gettito (chi ci crede, alzi la mano; basta l'esperienza dello Statuto del contribuente a dimostrare che credito le si può seriamente dare), all'orizzonte si profila a carico di condomini e proprietari di casa (ma con inevitabile ripercussione sul livello dei canoni di locazione) una manovra a tenaglia, basata su Catasto patrimoniale (ricondotto - ai fini della tassazione - a una redditività discrezionale) nonché sull'affidamento alla competenza dei Comuni della fissazione delle rendite (alle quali le tasse sono commisurate). Il tutto, con un contribuente dalle armi spuntate perfino in sede contenziosa (così che, a eventuali tagli dell'Ici in sede centrale, i Comuni porrebbero immediatamente rimedio in sede locale, con un film che la proprietà edilizia già ben conosce).

Si profila, insomma, una manovra dal solo chiaro proposito di fare cassa (o di consentirne di farne in qualsiasi momento lo si voglia). E che ignora la vera esigenza - la rivoluzionaria esigenza, anche a beneficio delle casse dello Stato - che l'Italia oggi avrebbe: quella di dotarsi di un Catasto probatorio e cioè di mettersi al passo coi tempi (e con l'Europa). Ma di questo, neppure si parla. Servirebbe ai cittadini per non perdere tempo ed avere certezza dei loro diritti, non a far soldi.

* presidente di Confedilizia

“Albergo diffuso”, quale normativa?

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Le Regioni Friuli-Venezia Giulia e Sardegna hanno disciplinato con specifica legge regionale la fattispecie dell’“albergo diffuso”. Nella prima, la struttura ricettiva in questione è definita come costituita da “unità abitative dislocate in uno o più stabili, integrate tra loro da servizi centralizzati quali ufficio ricevimento, sala ad uso comune, eventualmente ristorante-bar, allocati in un unico stabile”. Più restrittiva la definizione adottata in Sardegna, ove possono assumere la denominazione di “albergo diffuso” le strutture ricettive caratterizzate “dalla centralizzazione in un unico stabile dell’ufficio ricevimento, delle sale di uso comune e dell’eventuale ristorante ed annessa cucina e dalla dislocazione delle unità abitative in uno o più stabili separati, purché ubicati nel centro storico (zona A) del Comune e distanti non oltre 200 metri dall’edificio nel quale sono ubicati i servizi principali”.

Sia in un caso che nell’altro (e premesso che alla base degli stessi v’è sempre, in concreto, l’erogazione di contributi pubblici al fine della rivitalizzazione di specifici borghi) si pone il problema della natura giuridica del rapporto che si instaura tra l’imprenditore titolare – per così dire – dell’“albergo diffuso” ed i villeggianti turistici che ne usufruiscono. E la soluzione – pur potendo essere diversa, a seconda dei servizi che in concreto vengono forniti – deve partire dalla constatazione di base che nell’“albergo” in parola l’unica prestazione che deve necessariamente ed in ogni caso essere fornita è quella del godimento dell’alloggio, tutte le altre essendo solo eventuali e legate alla richiesta dell’interessato. Ciò che differenzia la fattispecie ricettiva in esame da quella del villaggio-vacanza così come da quella dell’albergo. E che porta, nello stesso tempo, alla conclusione che il rapporto deve intendersi regolato alla stregua di una locazione “turistica” (soggetta quindi – per quanto stabilito dalla legge 9.12.1998 n. 431 – alle sole norme del Codice civile).

*presidente Confedilizia

L’edilizia popolare ha fallito qualcuno lo dica a Di Pietro

Carlo Lottieri

● Ma che paese è mai l’Italia? Nei giorni scorsi, il ministro Antonio Di Pietro annuncia un nuovo piano per l’edilizia popolare che costerà una cifra tra 1,2 e 1,5 miliardi di euro e subito incassa il plauso dell’opposizione, oltre al consenso interessato degli imprenditori delle costruzioni. E tutto ciò mentre gli enti locali – di qualsiasi colore e latitudine – a loro volta promettono nuove case (solo Milano ha approvato un piano straordinario per 9mila alloggi in tre anni).

da
il Giornale
19.5.07

Le ragioni che militano contro tale progetto richiederebbero un volume più che un articolo. Qui ci si limiterà a elencare le fondamentali. In primo luogo, nuove case popolari significa altra spesa pubblica e quindi ulteriori tasse. L’economia italiana è quasi ferma e tale salasso aggiuntivo la danneggerà ulteriormente. Ma ci sono anche ragioni più specifiche.

Storicamente, l’edilizia popolare rappresenta un fallimento clamoroso. Si tratta di uno spreco colossale che ha sottratto forza all’Italia produttiva (compresa la povera gente) e ha innescato una redistribuzione che solo marginalmente ha avvantaggiato i più deboli. Come proprio *Il Giornale* mostrò in un’inchiesta di due anni fa, molti papaveri della razza padrona (politici, sindacalisti, amici degli amici) vivono in prestigiosi appartamenti pubblici

a canone «moderato»; e questa è solo la punta dell’iceberg.

Perché pure quando ci si avventura nelle periferie delle grandi città si deve constatare che non sempre gli appartamenti destinati ai più bisognosi sono abitati da loro, dato che gli sfratti sono difficilissimi e quindi chi ottiene il privilegio di un’abitazione lo lascia in eredità a figli e nipoti. Per di più, la gestione finanziaria di tale patrimonio è disastrosa: a causa degli organici pletorici delle agenzie regionali e anche dell’alta morosità. In conclusione, mancano soldi per le riparazioni, i quartieri sono totalmente degradati e l’incuria regna sovrana.

C’è poi un’ultima considerazione da farsi. Se anche fosse stato gestito diversamente il progetto sarebbe egualmente fallimentare. Se si vuole aiutare la povera gente si trovi il modo di farle avere un aiuto monetario, in modo che recuperi un appartamento in affitto dove desidera. Si eviti però di costruire ghetti in cui riunire disperati, disadattati, tossicodipendenti e immigrati in cerca di fortuna. Il disastro francese dei quartieri *Hlm*, teatro di autentici rivolte nei mesi scorsi, dovrebbe avere mostrato a tutti che costruire casermoni per i poveri e metterli tutti insieme a condividere la loro disperazione produce solo conseguenze disastrose.

In una fase caratterizzata da notevoli ondate migratorie, lanciare simili progetti significa porre le basi per una disgregazione crescente della società. Da anni l’onorevole Renato Brunetta si batte per far capire quanto sarebbe ragionevole regalare le case popolari a quanti oggi vivono lì dentro, trasformandoli in proprietari e innescando dinamiche virtuose, chiudendo una volta per tutte tale triste capitolo. Peccato, però, che siano così pochi a comprendere la lezione.

RECENSIONI

Michael Ledeen, *Iran, Stato del terrore*, Boroli ed., pp. 160.

L’autore – uno dei più conosciuti analisti conservatori negli Stati Uniti – esamina la guerra contro il terrorismo avviata dopo l’11 settembre 2001, denunciando errori e limiti degli interventi americani e indicando la necessità di abbattere la dittatura fondamentalista che regge l’Iran.

Franco Di Tizio, *D’Annunzio e Mondadori*, Ianieri ed., pp. 384, 64 tavv. f.t.

È presentato il copioso, importante, culturalmente ed editorialmente del massimo interesse, carteggio inedito fra Gabriele d’Annunzio e il suo editore Arnoldo Mondadori, negli anni 1921-1958: al centro, soprattutto l’immane *Opera omnia* del Vate.

Richard Newbury, *Elisabetta II*, pref. di Antonio Caprarica, Boroli ed., pp. 190.

La vita della regina, del principe Filippo e del figlio Carlo, inseriti nelle vicende più generali della dinastia e della storia inglese del Novecento, con numerosi episodi poco conosciuti, scandali familiari e risvolti politici.

Giovanni Gentile filosofo e pedagogista, a cura di Daniela Coli, Le Lettere ed., pp. 268

Raccolta degli atti di un convegno celebratosi nel 2004 a Firenze, con molteplici contributi sulla figura di Gentile filosofo teoretico e pedagogista.

Massimo Pini, *Craxi*, Mondadori ed., pp. 758, 16 tavv. f.t.

Imponente e documentata biografia di Bettino Craxi, stesa da un suo amico e collaboratore, che rievoca con puntualità episodi, personaggi, vicende di vita politica italiana nel corso di decenni.

Federico Suárez, *Giuseppe speso di Maria*, Edizioni Ares, pp. 224.

Federico Suárez, *Maria di Nazaret*, Edizioni Ares, pp. 264.

Queste meditazioni teologiche e ascetiche di episodi evangelici in cui agiscono i genitori di Gesù, in due distinti volumi, sono opera di un insigne storico spagnolo (1917-2005), che fu anche per un trentennio cappellano della Casa reale di Spagna.

Lanfranco Pace, *Nicolas Sarkozy*, Boroli ed., pp. 144.

Un profilo, non solo biografico, del politico francese, vincitore delle elezioni presidenziali, che rappresenta la nuova destra d’Oltralpe, liberale e gollista, con un seguito inattesa ampio nel mondo intellettuale.

Carmen Michelotti, *Amministrazione di condominio*, III ediz., Edizioni Fag, pp. 210.

L’abbeccia per chi voglia affrontare la professione di amministratore condominiale e, insieme, uno strumento utile per memoria concreta di chi già svolge tale attività.

La bussola della casa

zona	BIELLA		AREZZO		BARI	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	700	2.200	1.550	3.120	1.500	2.350
semicentro	680	1.600	1.380	2.700	1.180	1.900
periferia	500	1.100	1.200	1.780	900	1.290
	BOLZANO		MACERATA		CATANZARO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.580	4.870	1.100	2.700	950	2.000
semicentro	1.220	2.050	980	2.000	850	1.590
periferia	1.000	1.850	850	1.800	750	1.250

Fonte Confedilizia. I valori minimi sono riferiti ad immobili da ristrutturare completamente. I valori massimi sono riferiti ad immobili nuovi e ristrutturati. Prezzi medi di compravendita di immobili adibiti ad uso abitativo espressi in euro/mq.

BRICIOLE DI STORIA

Il ruolo della Confedilizia negli anni Trenta

Il rilievo che, vigente il sistema corporativo, aveva l'organizzazione storica della proprietà edilizia (incarnata in continuità dalla Confedilizia, i cui primi nuclei associativi risalgono al 1885) emerge – ed è solo un esempio – dalla citazione che l'urbanista Vezio De Lucia compie nel suo saggio *La legge urbanistica del 1942* (apparso nel volume *Istituzioni e politiche culturali in Italia negli anni Trenta*, Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato ed.). De Lucia nota che il primo progetto di legge urbanistica, predisposto nel 1933, “non riceve l'adesione della federazione nazionale fascista della proprietà edilizia” e non passa il vaglio del Consiglio dei ministri.

RECENSIONI

Andrea Molinari, *Da Barbarossa a Stalingrado*, Hobby & Work ed., pp. 222 con ill.

Tra offensive, controffensive e ritirate, la tragica disfatta della Germania sul fronte orientale, che costò pesantemente in uomini, mezzi e fronte interno all'Italia.

Giorgio Pasquali nel *“Corriere della Sera”*, a cura di Margherita Marvulli, edizioni di pagina, pp. X + 172.

Di Giorgio Pasquali, massimo filologo classico in Italia, sono ripubblicati alcuni gradevoli articoli di vario argomento apparsi sul *“Corriere”* fra il 1926 e il '43, mai finora raccolti in volume.

CHI LEGGE QUESTE PAGINE
È CERTO
DI ESSERE AGGIORNATO
SU TUTTE
LE ULTIME NOVITÀ

“Il Marino” alla XVII edizione

Tutti coloro che si trovano professionalmente ad operare con il Fisco usano da anni, come immediato e completo strumento di consultazione, “il Marino”, come viene comunemente indicato il *Codice tributario*, di cui esce la XVII edizione, relativa all'anno 2007 (Eti-Wolkers Kluwer Italia Professionale ed., due voll., pp. 1.944 + 1.460). Il primo volume riporta le norme, il secondo disposizioni ministeriali, giurisprudenza e attualità.

Si dice Catasto patrimoniale, si legge esproprio

di CORRADO SFORZA FOGLIANI (*)

Il catasto conosce di questi tempi un'improvvisa popolarità. Ma la confusione è tanta (e permette giochi di parole divertivi, a vanvera). Per orientarsi nella materia, è indispensabile porre alcuni punti fermi.

1. Il catasto in essere è un catasto che censisce il valore degli immobili del biennio 1988-89. I valori riscontrati sul mercato vengono – ai fini della tassazione – ricondotti a (finti) redditi con l'applicazione di tre (apodittici) coefficienti, validi per l'Italia intera: a) per le abitazioni; b) per gli uffici; c) per i negozi. L'iniquità è questa (altro che l'abusato, e papagallesco, confronto romanocentrico fra Piazza di Spagna e periferia).

Questo tipo di Catasto è stato giudicato illegittimo – su ricorso della Confedilizia – dal Tar Lazio e dal Consiglio di Stato e, come rimedio, nel 1993 è stato dal governo Amato “legittimato”: di qui, il ricorso della Confedilizia – allora – alla Corte Costituzionale che, nel '94, soprassedette ad ogni dichiarazione di illegittimità rilevando “la transitorietà della disciplina denunciata, superata dai nuovi criteri indicati dal legislatore, e cioè il valore di mercato insieme al valore locativo”.

2. La normativa per la riforma del Catasto che è attualmente in vigore (normativa varata nel '98 – governo Prodi, ministro delle Finanze

Visco – e confermativa di quella richiamata dalla Corte Costituzionale) stabilisce la revisione delle tariffe d'estimo “facendo riferimento ai valori e ai redditi medi espressi dal mercato immobiliare”.

L'attuale governo ha invece presentato un disegno di legge – in discussione alla Commissione finanze della Camera – che prevede la messa a regime di un Catasto patrimoniale, e cioè di valori che verrebbero ricondotti a redditi attraverso l'applicazione di “saggi di redditività”.

Aperture, a suo tempo ottenute dal governo, per la rilevazione sul territorio anche dei redditi, non sono state di fatto confermate in sede parlamentare. I “saggi di redditività” verrebbero quindi fissati senza alcun aggancio alla realtà reddituale, piegabili – in qualsiasi momento e con qualsiasi governo – ad esigenze di cassa del momento, oltretutto in palese spregio alla riserva di legge prevista in materia dalla Costituzione.

Stante la rilevata discrezionalità dei saggi in parola, si avrebbe di fatto un catasto patrimoniale e basta, verificato sul territorio. Con un ritorno a quel carattere della patrimonialità che contraddistingueva i vari catasti italiani addirittura preunitari, e che venne abbandonato dallo Stato unitario proprio con la legge di perequazione tributaria. Al proposito non si può non rilevare la forte connotazione ideo-

logica della scelta del governo di tassare in buona sostanza i valori, e cioè il patrimonio (indipendentemente dalla fuorviante, e illusoria, riconduzione del catasto patrimoniale a redditi, come visto). Che è la forma di tassazione più iniqua che si possa concepire, siccome – e tutti lo sanno, e in particolare i cattedratici di Scienza delle finanze, che lo insegnano – progressivamente espropriativa.

3. Il catasto patrimoniale non è – come si dice – il rimedio alle storture dell'attuale Catasto. È – come visto – “la stortura”. Colpisce, infatti, i valori (crescenti) e non i redditi (azzerati o quasi): ciò che è iniquo (la spesa al supermercato si fa con i redditi, non si fa coi valori) e contrario al nostro ordinamento tributario, uniformato al criterio della redditività (che, solo, rappresenta la capacità contributiva di cui alla Costituzione). La riconduzione dei valori a redditi, come visto, è una finzione, se non una truffa (e, comunque, un'operazione pienamente discrezionale, nei termini proposti).

Il rimedio a proclamate disparità (e se verificate) non sta nel passaggio al catasto patrimoniale (che, anzi, le aggrava), ma nella revisione del classamento delle singole unità immobiliari, per la quale i Comuni hanno ottenuto con la finanziaria 2005 (ministro Siniscalco) particolari poteri.

(*) presidente di Confedilizia

da LiberoMercato 16.5.07

“Pubblico”: questo aggettivo vuole farci pensare solo al bene comune, laddove “privato” indica tutto quanto l'incorreggibile collettivista, fiscalista e adoratore dello Stato guarda con sospettosa avversione: mercato, concorrenza, prezzi, responsabilità individuale. Ma – e nulla è più caratteristico – una circostanza di significato decisivo passa inosservata: tutto quanto si è sprezzantemente condannato come “privato” non è se non l'ambito in cui l'impiego delle forze produttive viene deciso secondo i principi dell'economia di mercato, cioè secondo la somma delle libertà, di cui questa si sostanzia e cui non rinuncia nemmeno sotto la pressione della pubblicità più raffinata. Ciò che invece viene chiamato il settore “pubblico” è in realtà l'ambito della costruzione.

Wilhelm Röpke

DALLE RIVISTE...

Spese condominio, il decreto ingiuntivo prevale Carica ideologica dietro il Catasto patrimoniale

Tutto sull'agriturismo e sulla riforma delle esecuzioni Iva e indennità avviamento. La regolarizzazione dei fabbricati rurali

“Il giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo per il pagamento dei contributi condominiali non può essere sospeso per la pendenza del giudizio di impugnazione della relativa delibera”: questo il titolo della nota a sentenza (delle Sezioni unite) che Nunzio Izzo pubblica su il *Corriere giuridico* (n. 4/07).

Iacopo Astarita commenta su *Consulente Immobiliare* (n. 790/07) la sentenza della Corte costituzionale che ha posto “una nuova pietra tombale” sull'Albo amministratori di condominio cassando una legge delle Marche.

Su *Nuova Rassegna* (n. 5/07), articolo del Presidente confederale: c'è una carica ideologica (antiproprietaria ed espropriativa) dietro il Catasto patrimoniale proposto dal Governo.

La simulazione del prezzo negli atti di compravendita: è l'argomento che Federico Chessa tratta su *Immobili & Proprietà* (n. 4/07).

La *Rivista di diritto agrario* pubblica un esaustivo commento, a più voci, su tutte le norme della legge n. 96/06 di disciplina dell'agriturismo. Lo stesso argomento è trattato da più studiosi (coordinati da Paolo Borghi) su *Le nuove leggi civili commentate* (nn. 1-2/07).

Le “principali novità” della riforma dell'espropriazione forzata in generale sono illustrate da Giuseppina Luciana Barreca su *Giurisprudenza di merito* (n. 3/07).

Canone in misura frazionata e crescente, quando vale? Ne tratta Maurizio de Tilla sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 1/07).

Della custodia dell'immobile pignorato tratta Piervincenzo D'Adamo sulla *Rivista dell'esecuzione forzata* (n. 4/06).

Eugenio Righi illustra alcune novità recate dalla Finanziaria 2007 in materia di tributi locali sul *Bollettino tributario* (n. 6/07).

Chiudiamo con il *fisco*. Del cui n. 13/07 segnaliamo gli studi sulla regolarizzazione dei fabbricati rurali (Valeria Fusconi) e sull'assoggettamento ad Ici dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Buongiorno

MASSIMO GRAMELLINI

► Un impiegato dell'Istituto Case Popolari telefona al 113 per denunciare un ladro di rame che sta facendo incetta di grondaie. Fin qui saremmo a pagina 1 di un qualsiasi manuale di educazione civica. Ma ecco irrompere in scena gli inquilini dello stabile. Rimproverano il delatore, e uno di loro arriva addirittura a picchiarlo, tanto che la Volante chiamata per arrestare il ladro deve occuparsi di sedare una zuffa condominiale. Quante volte abbiamo letto storie simili, ambientate nella giungla napoletana di Scampia o fra i casermoni palermitani dello Zen. Nelle zone degradate di questo Paese succede ancora che il malandrino goda della protezione di una fetta significativa dei residenti. I quali a parole si lamentano di abitare luoghi disastrati, salvo poi rivelarsi conniventi dei reati che aumentano il loro

La casa di tutti

disagio. Nei quartieri derelitti di certe regioni italiane, e tutti purtroppo sapete a quali mi riferisco, vige una sorta di schizofrenia anarcoide che porta i cittadini a diffidare dello Stato e a spalleggiare la delinquenza. Non sempre per paura o tornaconto personale, ma in virtù di una naturale propensione a considerare la guardia un intruso più pericoloso del ladro. A un secolo e mezzo dall'unità d'Italia, vicende come questa dovrebbero ricordarci quanta strada resti ancora da compiere per raggiungere l'uniformità di valori che caratterizza le nazioni civili.

Dovrebbero. E invece ci ricordano che un'uniformità è stata, sia pur faticosamente, raggiunta. Infatti la storia che vi ho raccontato è successa in via Arquata, nel cuore di Torino.

da La Stampa 19.5.'07

Prima rata Ici Istruzioni per l'uso

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

ENTRO LUNEDÌ 18 giugno deve essere versata la prima rata (in acconto) dell'Ici 2007. Da quest'anno il termine di versamento è stato anticipato rispetto al 30 giugno (il nuovo termine è infatti quello del 16 giugno, ma stavolta slitta al 18 perché il 16 e il 17 sono sabato e domenica). Permane comunque la necessità di verificare eventuali disposizioni difformi emanate dai singoli Comuni. Oltre al termine di versamento, per effetto della Finanziaria 2007 sono cambiate anche alcune regole per l'applicazione dell'imposta, fra cui si segnala: 1) l'eliminazione della modalità di determinazione della base imponibile attraverso il sistema della rendita presunta; 2) la precisazione — ai fini dell'applicazione della specifica detrazione — che per abitazione principale deve intendersi, «salvo prova contraria, quella di residenza anagrafica»; 3) la previsione che il pagamento dell'Ici — così come di tutti i tributi locali — deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore; 4) la possibilità per tutti i contribuenti di versare l'Ici in banca col modello F24 (ma non è stato ancora emanato il provvedimento attuativo) e di compensare il debito Ici con crediti in imposte erariali risultanti dalla dichiarazione dei redditi.

L'IMPOSTA si determina applicando alla base imponibile le aliquote e le detrazioni stabilite — per le singole fattispecie — dal Comune. Il versamento dell'imposta dovuta per l'intero anno è effettuato in due rate: la prima, appunto entro il 18 giugno, pari al 50% dell'imposta dovuta calcolata sulla base di aliquote e detrazioni del 2006; la seconda, dall'1 al 16 dicembre (in precedenza l'ultimo giorno utile era il 20), a saldo dell'imposta applicando aliquote e detrazioni del 2007 ed eseguendo il conguaglio con l'acconto. È possibile scegliere di versare l'imposta per tutto l'anno in unica soluzione, entro il 18 giugno, ma in questo caso devono essere applicate aliquote e detrazioni valide per il 2007.

* presidente Confedilizia

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - LUGLIO 2007**2 Luglio 2007 - Lunedì****Irpef - Presentazione Mod. Unico cartaceo**

Ultimo giorno per la presentazione, da parte delle persone fisiche e delle società di persone, della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2007 (redditi 2006) a banche e poste.

Ici - Presentazione dichiarazione

Ultimo giorno (salvo diverse disposizioni del Comune) per la presentazione - da parte delle persone fisiche e delle società di persone, tenute a questo adempimento, che presentino a banche e poste la dichiarazione dei redditi - della dichiarazione Ici per il 2006.

Presentazione Quadro AC

Ultimo giorno per la presentazione a banche e poste - da parte degli amministratori di condominio - del Quadro AC, relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2006 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori.

16 Luglio 2007 - Lunedì**Imposte e contributi**

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di giugno 2007.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di giugno 2007 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di giugno 2007, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Luglio 2007 - Martedì**Irpef - Trasmissione telematica Mod. Unico**

Ultimo giorno per la trasmissione telematica

- da parte delle persone fisiche e delle società di persone - della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2007 (redditi 2006).

Ici - Presentazione dichiarazione

Ultimo giorno (salvo diverse disposizioni del Comune) per la presentazione - da parte delle persone fisiche e delle società di persone, tenute a questo adempimento, che presentino per via telematica la dichiarazione dei redditi - della dichiarazione Ici per il 2006.

Presentazione Quadro AC

Ultimo giorno per la trasmissione telematica - da parte degli amministratori di condominio - del Quadro AC, relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2006 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori.

Tosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della rata di luglio della tassa occupazione spazi e aree pubbliche.

Per gli adempimenti relativi al canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche (Cosap), dovuto nei Comuni che l'hanno istituito in sostituzione della Tosap, si rinvia alle relative disposizioni locali.

IMPOSTA DI REGISTRO

In relazione alla registrazione dei contratti di locazione e all'effettuazione dei relativi versamenti, si veda Cn ott. '06.

N.B. In tutti i casi in cui viene citato il condominio quale destinatario di un obbligo si intende che al relativo adempimento provveda, quando esistente, l'amministratore o, altrimenti, un soggetto designato dall'assemblea condominiale.

Lo scadenziario annuale del proprietario di casa e del condominio è presente - continuamente aggiornato - sul sito www.confedilizia.it

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - LUGLIO 2007**10 Luglio 2007 - Martedì****Versamento dei contributi Inps**

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre aprile-giugno 2007.

Denuncia di assunzione

Ultimo giorno per la presentazione all'Inps

della denuncia di assunzione del lavoratore domestico avvenuta nel trimestre aprile-giugno 2007.

Lo scadenziario annuale del datore di lavoro domestico è presente - continuamente aggiornato - sul sito www.confedilizia.it

IN G.U.

Pubbligate 15 delibere dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas, una sull'assicurazione obbligatoria

Sono state pubblicate sul Supplemento Ordinario n. 104 alla Gazzetta Ufficiale n. 92 del 20.4.'07, 15 delibere emesse dall'Autorità per l'energia elettrica e il gas. Tra queste, la n. 62 del 20.5.'07, modificando la deliberazione n. 152/'05, impone fra l'altro al Comitato Italiano Gas (CIG) la stipula di un contratto di assicurazione a favore dei clienti finali civili del gas, per il periodo dal 1°.10.'07 al 30.9.'10, "a condizioni pari o migliorative" rispetto a quelle in essere, nonché la realizzazione, con cadenza annuale, di campagne informative presso l'utenza, mirate "alla diffusione della conoscenza delle coperture previste dal contratto di assicurazione".

Impianti fotovoltaici:

L'Autorità per l'energia elettrica e il gas detta le regole

Il Supplemento Ordinario n. 107 alla Gazzetta Ufficiale n. 97 del 27.4.'07 pubblica, fra le altre, la delibera n. 90 dell'11.4.'07, con cui l'Autorità per l'energia elettrica e il gas definisce le regole per incentivare la produzione di energia elettrica da impianti fotovoltaici in attuazione del decreto del Ministro dello sviluppo economico 19.2.'07.

LA CONFEDILIZIA
NON È SOLTANTO UN SINDACATO
NON È SOLTANTO
UN'ORGANIZZAZIONE DI CATEGORIA
NON È SOLTANTO
UN'ASSOCIAZIONE DI CITTADINI
MA È QUESTO TUTT'INSIEME

ATTENZIONE

Ici, siti Internet incompleti

Nel numero scorso di *Confedilizia notizie* abbiamo segnalato - nell'ambito dell'articolo illustrativo degli adempimenti in materia di Ici - la possibilità di reperire aliquote, delibere e regolamenti in materia, sui siti Internet dell'Ifel (ex Anci-Cnc) e del Ministero dell'economia e delle finanze.

Al proposito, segnaliamo che tali siti risultano - al momento di chiudere in tipografia il presente numero di *Cn* - ancora privi di aliquote e delibere del 2007 (da applicarsi da parte di coloro che scelgono di versare entro il 18 giugno l'imposta dovuta per l'intero anno) relative a molti Comuni. Con la conseguente necessità di cercare i dati in questione presso i Comuni interessati (ovvero sui rispettivi siti web).

Ingiunzione contributi condominiali, prevale su impugnativa delibera

Cassazione civile, sez. un., 27 febbraio 2007, n. 4421
Pres. Carbone - Rel. Settimj - P.M. Maccarone (conf.)

Il giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, ottenuto per il pagamento dei contributi condominiali, non può essere sospeso in attesa della definizione del giudizio di impugnazione della deliberazione assembleare posta a base del provvedimento opposto (1).

(1) Decisione condivisibile, ispirata alla difesa degli interessi generali del condominio oltre che all'obiettivo di frustrare espedienti dilatori.

Condominio in Europa, sulla soggettività siamo isolati

Vivissimo successo della "Giornata di studio sul condominio in Europa (prospettive a confronto)", organizzata a Torino dalla Confedilizia Piemonte-Valle d'Aosta in collaborazione con l'Università degli studi di Torino.

Dopo i saluti beneauguranti dell'Associazione di Torino (avv. Badini Confalonieri) e dell'Agiai (geom. Mongiovi), ha introdotto i lavori il Presidente della Federazione regionale, Amerio. Di seguito, le relazioni dell'avv. Paolo Scalettari (La disciplina vigente nel condominio, questioni aperte), del prof. Raffaele Caterina (Il condominio: problemi e modelli nelle esperienze giuridiche europee), dell'avv. Vincenzo Nasini (Il condominio de iure condendo) e dell'avv. Nino Scripelliti (La capacità giuridica: nuova frontiera del condominio).

Nel pomeriggio, si è svolta una tavola rotonda - introdotta e coordinata dal prof. Caterina (Università Torino) - alla quale hanno partecipato i proff. Miriam Anderson (Università di Barcellona), Lucia Delogu (Università Torino), Andrea Fusaro (Università Genova), Filippo Giuggioli (Università Milano), Paolisa Nebbia (St. Hilda's College - Oxford) nonché la dott. Stefania Tassone, del Tribunale di Torino.

Le conclusioni sono state tratte dal Presidente confederale, che ha - tra l'altro - fatto rilevare come il Convegno abbia dimostrato che l'Italia sia il Paese assolutamente più arretrato - non solo in Europa, ma rispetto anche al mondo anglosassone - nel riconoscere in forma esplicita la soggettività giuridica del condominio, auspicando quindi che la via in questione indicata in Italia dalla Confedilizia per prima (anche al fine di perseguire - oltre che la valorizzazione della figura degli amministratori - una migliore regolamentazione dei rapporti tra condòmini e tra condominio e terzi) venga presto tradotta in legge. Per intanto, la capacità giuridica del condominio è - com'è noto - considerata in due disegni di legge già presentati al Senato (in uno - del sen. Pastore - con attribuzione di diritto della capacità di cui trattasi e nell'altro - sen. Legnini - a scelta dell'assemblea condominiale).

Dell'interessante Convegno della Federazione piemontese la Confedilizia centrale curerà, per l'alto interesse dei lavori, la pubblicazione degli Atti.

Riunito a Roma il Coordinamento urbanistico

Si è svolta a Roma - sotto la direzione della Responsabile, avv. Bruna Gabardi Vanoli - una riunione del Coordinamento urbanistico della Confedilizia.

Nel corso dell'incontro sono state esaminate le diverse proposte di legge di riforma urbanistica all'esame della Camera e del Senato - con una panoramica anche sulle leggi urbanistiche regionali in vigore - al fine di fornire utili spunti alla Confederazione, che seguirà da vicino l'iter parlamentare delle proposte.

I consulenti delle Associazioni territoriali che fossero interessati ad essere inseriti nell'elenco del Coordinamento urbanistico possono rivolgersi alle stesse Associazioni, per la conseguente segnalazione alla Sede centrale.

COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE DI MILANO (SEZ. 1ª) - 9.6.2006

Vincolo, solo facciata o intero immobile?

Non può ritenersi vincolato un intero immobile, ai fini della concessione delle agevolazioni di legge, se vincolata sia soltanto la facciata e non l'intero dell'immobile stesso (1).

(1) La decisione contrasta con Cass., sez. tributaria, 22.5.2006 n. 12024 che - in fattispecie in cui era stato sottoposto a vincolo il solo portale di un palazzo storico-artistico - si è espressa in senso diametralmente opposto, sul presupposto che appare "difficilmente sostenibile, su un piano logico, che possa concepirsi la tutela di un "portale" indipendentemente dalla (necessitata) tutela del fabbricato del quale quel portale costituisce parte strutturale essenziale".

RECENSIONI

Joseph Ratzinger, *Il Dio della fede e il Dio dei filosofi*, a cura di Heino Sonnemans, Marcianum Press ed., pp. 102.

È il testo, con un'ampissima appendice di commento, della profusione svolta dall'allora professor Ratzinger nel 1959, quando divenne ordinario di teologia fondamentale a Bonn: una chiara posizione a favore della sintesi tra fede biblica e pensiero greco.

Goffredo Coppola, *La politica religiosa di Giuliano l'Apostata*, a cura di Arcangela Tedeschi, edizioni di pagina, pp. VI + 102.

Uno studio del grande classicista Coppola (da qualche anno riscoperto da Luciano Canfora) sull'imperatore Giuliano, apparso nel 1950 e non più ripresentato, che fornisce un'interpretazione originale della politica religiosa di colui che è considerato un tentato restauratore del paganesimo.

Paolo Monelli, *Il giorno del referendum*, pref. di Francesco Perfetti, Le Lettere ed., pp. 136.

Viene ricostruita, con eleganza e accuratezza, la storia della fine della monarchia italiana, sulla base di documenti e testimonianze di prima mano, raccolti da quel fine scrittore e affermato giornalista che fu Monelli.

Sarah Bernhardt e Gabriele d'Annunzio, a cura di Franca Minucci, pres. di Annamaria Andreoli, Ianieri ed., pp. 144 con ill.

L'inedito carteggio (fra il 1896 e il 1921) intercorso tra la grande attrice, dominatrice delle scene non solo di Francia tra Otto e Novecento, e Gabriele d'Annunzio, autore di numerosi testi teatrali anche in francese.

Pascal Salin, *Quale posto per la democrazia in una società di uomini liberi?*, Cidas ed., pp. 28.

Il principe dei pensatori economici liberisti di Francia espone un'acuta, viva e razionale polemica nei confronti della democrazia, in nome dei diritti di proprietà e della libertà.

Manuele II Paleologo, *Dialoghi con un musulmano*, a cura di Théodore Khoury, trad. di Federica Artoli, Edizioni San Clemente & Edizioni Studio Domenicano, pp. 248.

Edizione critica, con traduzione a fronte, ampiamente introdotta, della "VII discussione" dell'imperatore bizantino Manuele II, divenuta celebre a seguito della citazione operata a Ratisbona da Benedetto XVI in un suo discorso, sollevando polemiche islamiche.

Luigi G. de Anna, *La memoria perduta. Montanelli e la Finlandia*, Edizioni all'insegna del Veltro, pp. 124.

Polemica e controcorrente ricostruzione dei supposti incontri di Indro Montanelli col maresciallo finlandese Mannerheim, alla luce di scritti e interviste assai contraddittori del grande giornalista, tutti puntualmente rivisitati dall'autore.

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e risoluzioni che ci riguardano

Il senatore Scalera, appartenente al Gruppo dell'Ulivo, ha presentato un disegno di legge volto ad introdurre norme in materia di tutela dei cittadini nell'acquisto della prima casa.

Dal deputato Lusetti (Margh.) proviene una proposta di legge contenente disposizioni in materia di protezione contro le scarchie atmosferiche.

Modifiche al d.p.r. 29.9.1973, n. 602 - recante disposizioni sulla riscossione delle imposte sul reddito nonché, in tema di espropriazione mobiliare ed immobiliare, di fermo amministrativo e di ipoteca giudiziale - sono contenute in un disegno di legge presentato dal senatore Pontone (An).

La deputata Poretti (RNP) è la prima firmataria di una proposta di legge per introdurre nel nostro ordinamento disposizioni in materia di esercizio della prostituzione.

Misure a sostegno dell'accesso all'abitazione per le giovani famiglie sono il tema di un disegno di legge di cui è prima firmataria la senatrice Binetti (Ulivo).

In materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, modifiche alla normativa di riferimento sono contenute in una proposta di legge il cui primo firmatario è il deputato Velo del Gruppo dell'Ulivo.

Il deputato Acerbo (Rif. com.) ha depositato una proposta di legge finalizzata ad introdurre l'esenzione dall'Ici degli enti per l'edilizia pubblica.

Con un'interrogazione rivolta al Ministro dell'interno, il deputato Pellegrino (Verdi) - rilevato che da un'inchiesta condotta dalla Corte dei conti, su 35.877 alloggi di proprietà dell'Istituto autonomo case popolari di Napoli, 7.650 risultano occupati abusivamente e, su 23.457 di proprietà del Comune di Napoli, 10.000 si trovano in possesso di illegittimi occupanti - ha chiesto se il Governo intenda assumere provvedimenti per verificare la sussistenza di quanto premesso e, se confermato, disporre quanto necessario.

Il deputato Stradella (FI) è il primo firmatario di una risoluzione parlamentare con la quale si impegna il Governo, tra l'altro, a rifinanziare il Fondo nazionale di sostegno alla locazione (L. 431/98) e a modificare la stessa legge 431/98 per rendere più conveniente il canale agevolato.

Il senatore Benvenuto (Ulivo) ha rivolto un'interrogazione al Ministro dell'economia per sapere quali iniziative il Governo intenda adottare al fine di consentire l'applicabilità della detrazione d'imposta del 55%, prevista dalla Legge finanziaria 2007, ai nuovi impianti di teleriscaldamento.

Citazioni



Le frasi di Wilhelm Röpke riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal volume "Il Vangelo non è socialista. Scritti su etica cristiana e libertà economica (1959-1965)", a cura di Carlo Lottieri, ed. Rubbettino/Leonardo Facco.

Lo Stato di diritto è presupposto necessario di un ordine economico basato sulla libertà poiché soltanto così è acquisita quella sicurezza e quella difesa dell'arbitrio senza le quali, nell'economia di mercato, le decisioni (e specialmente quelle che si riferiscono al futuro, gli investimenti e le economie) non possono essere prese nella maniera che è necessaria al suo funzionamento.

Wilhelm Röpke

Costo della vita - Indici nazionali

(Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

Le variazioni dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - da utilizzare per l'aggiornamento dei contratti di locazione - sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione novembre 2005 - novembre 2006	1,7 %	1,27 %
Variazione dicembre 2005 - dicembre 2006	1,7 %	1,27 %
Variazione gennaio 2006 - gennaio 2007	1,5 %	1,12 %
Variazione febbraio 2006 - febbraio 2007	1,5 %	1,12 %
Variazione marzo 2006 - marzo 2007	1,5 %	1,12 %
Variazione aprile 2006 - aprile 2007	1,4 %	1,05 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione novembre 2004 - novembre 2006	3,6 %	2,70 %
Variazione dicembre 2004 - dicembre 2006	3,6 %	2,70 %
Variazione gennaio 2005 - gennaio 2007	3,7 %	2,77 %
Variazione febbraio 2005 - febbraio 2007	3,6 %	2,70 %
Variazione marzo 2005 - marzo 2007	3,6 %	2,70 %
Variazione aprile 2005 - aprile 2007	3,4 %	2,55 %

Le variazioni dell'"Indice armonizzato dei prezzi al consumo per i Paesi dell'Unione Europea" (cosiddetto indice armonizzato europeo, che si può utilizzare con specifica clausola nei contratti di locazione abitativa non regolamentati per l'aggiornamento del canone - cfr. *Confedilizia notizie* febbraio '99) sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT
Variazione novembre 2005 - novembre 2006	2,0 %
Variazione dicembre 2005 - dicembre 2006	2,1 %
Variazione gennaio 2006 - gennaio 2007	1,9 %
Variazione febbraio 2006 - febbraio 2007	2,1 %
Variazione marzo 2006 - marzo 2007	2,1 %
Variazione aprile 2006 - aprile 2007	1,8 %

I dati Istat sono tempestivamente disponibili (il giorno stesso della diffusione) presso le Associazioni territoriali della Confedilizia



Notiziario mensile fuori commercio diffuso esclusivamente tramite le Associazioni territoriali della Confedilizia

Anno 17
Numero 6

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia

00187 - Roma
Via Borgognona, 47
Tel. 06/6793489 (r.a.)
Fax. 06/6793447

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza
Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa
il 29 maggio 2007